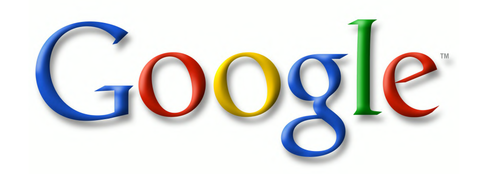
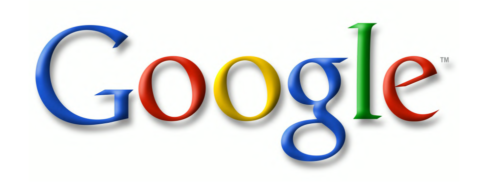







BRE & GRAVEL,
Libraires
MONTRÉAL


JE SUIS PRET


PRESENTED BY


TO THE
Fraser Institute





LES LOIX DES BÂTIMENS,

SUIVANT

LA COUTUME DE PARIS,

Traitant de ce qui concerne les Servitudes réelles, les Rapports des Jurés-Experts, les Réparations Locatives, Douairieres, Usufruitieres, Bénéficiales, &c.

Enseignées par M. DESGODETS, Architecte du Roi, dans l'Ecole de l'Académie d'Architecture.

Avec les Notes de M. GOUPY, Architecte Expert Bourgeois.

Ouvrage utile à toutes personnes chargées de la Construction, aux Propriétaires & Locataires, & aux Juges qui en connoissent.

NOUVELLE ÉDITION,

Augmentée de la Conférence des Coutumes sur chaque Article.



A PARIS,

Chez MUSIER fils, Quai des Augustins, à S. Etienne.

M. DCC. LXVIII.

Avec Approbation & Privilege du Roi.

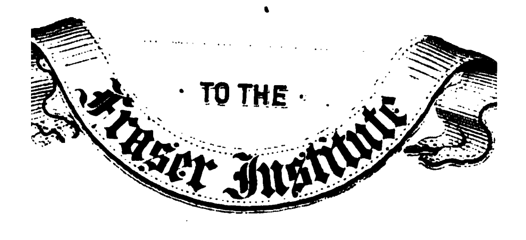


PRÉFACE.

LES Architectes uniquement attachés aux parties de leur Art qui regardent la ſolidité, la diſtribution & la décoration intérieure & extérieure des Edifices, nous ont donné nombre de Traités ſur cette matiere; parmi leſquels il en eſt qui ont mérité les plus grands éloges. Mais ils ſemblent avoir négligé juſqu'à préſent la partie de cet Art qui concerne les Loix auxquelles ſont aſſujettis ces mêmes Edifices, ſi l'on excepte ce qu'en ont dit Savot, Blondel & Bullet.

Cependant un Architecte ne peut avec ſûreté ſe charger de la conduite de quelque Bâtiment, s'il n'eſt inſtruit des Loix de la Coutume; autrement il court riſque, à chaque inſtant, de faire des fautes qui détruiſent ſa répu-


JE SUIS PRET
PRESENTED BY


TO THE
Fraser Institute

Il paroîtra peut-être ſingulier aux Juriſconſultes qu'un Architecte ait entrepris cet Ouvrage, qui ſemble être de leur reſſort. Mais s'ils veulent ſe rendre juſtice & aux Architectes, ils conviendront que la connoiſſance ſeule des Loix n'eſt pas ſuffiſante pour traiter cette matiere, qu'il faut être dans la pratique de l'Architecture pour la rendre intelligible, & que ceux qui parmi eux en ont le mieux traité, étoient initiés dans la connoiſſance des Bâtimens.

Au reſte, quand le travail de cet Auteur ne ſerviroit aux Juriſconſultes qu'à leur rendre ces matieres plus familieres, & à les mettre à portée de les rectifier, il ne ſeroit pas entierement inutile, puiſque c'eſt par la même raiſon que les Magiſtrats ordonnent aux Experts de donner leur avis ſur des queſtions de droit dans leurs rapports : ils ne regardent pas ces avis comme des déciſions; mais ils

veulent connoître la façon de s'exprimer ſur ces queſtions, examiner les raiſons ſur leſquelles ces avis ſont fondés, & enſuite prononcer & rendre leurs Jugemens.

D'ailleurs ce Savant n'a pas prétendu travailler pour les Juriſconſultes. Il étoit Architecte, il a travaillé pour ſon état; il a rédigé cet Ouvrage pour ſervir de Leçons publiques aux Eleves d'Architecture, pour ſoulager la mémoire de ceux qui en ont la connoiſſance, & pour donner les moyens de s'inſtruire ſecrettement à ces eſpeces d'Architectes, qui négligent ou mépriſent tout ce qu'ils ignorent, & dont ils devroient être inſtruits.

Mais avant de parler de cet Ouvrage, & d'en faire voir l'étendue & la diviſion, je crois qu'il eſt à propos d'en faire connoître l'Auteur.

Antoine Deſgodets naquit à Paris en Novembre 1653 : ſes parens,

en ſuivant ſon inclination naturelle, lui firent apprendre le Deſſein, la Géométrie, & les autres principes de l'Architecture. En 1672 il obtint la permiſſion d'être préſent aux Conférences de l'Académie Royale d'Architecture, qui ſe tenoient pour lors au Palais Royal: en conſéquence il travailla à la compoſition d'un Ordre François pour lequel Louis XIV avoit propoſé un prix. Le modele qu'il en fit fut poſé dans un Jeu de Paulme qui étoit dans la Cour du vieux Louvre, avec ceux de pluſieurs autres Architectes, pour en faire le parallele.

Sur la fin de 1674 M. de Colbert le nomma pour aller à Rome avec les jeunes Académiciens que le Roi y entretient pour étudier l'Architecture, la Peinture & la Sculpture. Il partit avec le plus ardent deſir de profiter de tout ce qui pourroit l'inſtruire: mais le Vaiſſeau ſur lequel il

s'étoit embarqué ayant été attaqué & pris par les Corsaires d'Alger, il y fut conduit en captivité, & y resta seize mois, au bout desquels ayant été échangé par ordre du Roi, au commencement de 1676, il se rembarqua & arriva à Rome.

Dans le séjour qu'il y fit, & qui fut aussi d'environ seize mois, il conçut & exécuta l'Ouvrage qui a fait sa réputation : il est intitulé, *les Edifices antiques de Rome, dessinés & mesurés très-exactement par Antoine Desgodets; Paris 1682, in-folio.* Ce Livre est rempli d'un grand nombre de planches qui ont toutes été gravées par les plus habiles de ceux qui gravoient l'Architecture pour le Roi, entr'autres par le Pautre & le Clerc. Malgré les soins & les fatigues qu'il falloit essuyer dans cet Ouvrage, soit pour monter sur ces Edifices, en partie ruinés, soit pour faire fouiller ceux qui étoient enterrés, rien ne

l'arrêta, & il revint auſſitôt à Paris. M. de Colbert, à qui il rendit compte de ſes travaux, lui ordonna de mettre cet Ouvrage en ordre, & voulut, malgré la répugnance qu'il avoit de le montrer au jour, qu'il fût imprimé aux dépens du Roi, & lui fit préſent non ſeulement de l'Edition, mais même des Planches.

Quelque tems après il fut nommé Contrôleur des Bâtimens du Roi à Chambord, & ſucceſſivement au Département de Paris. En 1699 il fut nommé Architecte du Roi de la premiere Claſſe, avec une penſion de 2000 livres: & enfin en 1719 il fut nommé à la place de M. de la Hire, Profeſſeur de l'Académie Royale d'Architecture, où il commença ſes Leçons publiques le 5 du mois de Juin, & les continua exactement juſqu'à ſa mort arrivée ſubitement à Paris le 20 Mai 1728. Dans le cours de ces neuf années de Leçons publiques,

il a traité des Ordres d'Architecture, de la construction des Dômes, des Eglises, des Palais, de la décoration de différens Edifices, du Toisé des Bâtimens, & de la Coutume de Paris sur les Edifices & Rapports des Jurés. C'est ce dernier Ouvrage que nous mettons au jour avec les augmentations & changemens dont il étoit susceptible depuis sa composition.

Cet Ouvrage comprend deux Parties dans le même Volume.

La premiere contient les différentes especes de Servitudes, tous les articles de l'ancienne & de la nouvelle Coutume de Paris concernant les Servitudes & Rapports des Jurés; l'étendue de la Banlieue de Paris, & l'état actuel des nouvelles Limites de cette Ville, que l'on a substitué à celui que M. Desgodets avoit donné, parce qu'elles ont été changées depuis sa mort.

La seconde Partie explique plu-

ſieurs autres articles de la même Coutume qui regardent les réparations des Héritages, des Egliſes, des Bénéfices; les Retraits Lignagers, Féodaux, & la preſcription des Héritages & Travaux.

Tous ces articles ne ſont point rapportés dans le rang qu'ils tiennent dans la Coutume, mais ſuivant l'ordre des matieres; & M. Deſgodets a réuni ſur chaque article, non ſeulement le texte de l'ancienne & de la nouvelle Coutume, mais encore les Arrêts, Sentences & Réglemens rendus en différens tems, les déciſions des plus célebres Juriſconſultes, & les réflexions ſolides qu'une profonde ſcience & une longue expérience lui avoient acquiſe. On y a joint quelques Réglemens qu'il avoit omis; d'autres qui n'ont été faits que depuis ſa mort, & des Notes que l'on a eſtimé néceſſaires pour l'utilité publique.

En conséquence il a fallu distinguer l'impression en trois différens caracteres ; le plus gros est le texte de la Coutume ; le moyen est l'explication & l'Ouvrage de M. Desgodets, & le plus petit est employé aux Notes & Additions de l'Editeur.

Pour rendre cette Edition d'un usage plus universel, on y a ajouté la Conférence des autres Coutumes, immédiatement après le texte de celle de Paris, & cette addition se trouve encore d'un plus petit caractere que les Notes.



EXPLICATION
DES TERMES D'ARCHITECTURE RÉPANDUS DANS CE TRAITÉ.

A

AIRE DE CAVE, eſt le ſol ou rez-de-chauſſée des Caves; c'eſt le terrein ſur lequel on marche lorſqu'on eſt deſcendu dans les Caves. Les Epiciers & les Marchands de Vin font battre ces Aires en ſalpêtre, pour qu'ils apperçoivent plus aiſément les pièces d'Huile, d'Eau-de-Vie & de Vin qui viendroient à couler.

AMONT ſe dit dans un Bâtiment des parties plus élevées que celle dont l'on traite. Dans une viſite de mur mitoyen, lorſque les Experts ont parlé des fondations de ce mur, & qu'ils veulent s'expliquer ſur le ſurplus de ſon élévation, ils diſent le ſurplus dudit mur en amont, &c. ils auroient parlé de même s'ils s'étoient expliqués ſur quelqu'autres parties de ce mur, & qu'il en reſtât de ſupérieures. Dans un Moulin à eau, les parties qui reçoivent le courant de l'eau, ſe nomment d'Amont-l'eau.

ARBALESTRIERS ſont des pieces de bois de Charpente employées aux fermes des combles des Maiſons ſous les chevrons, leſquelles ſont inclinées comme eux, & ſervent à porter les pannes: ils ſont ainſi nommés, parce qu'ils repréſentent par leur forme une arbalêtre, lorſqu'un comble eſt à deux égoûts.

ARRESTIERS ſont des pièces de bois de Charpente, leſquelles ſont délardées, & qui, par exemple, dans le comble d'un Pavillon quarré, forment les quatre arrêtes de ce comble.

B

BACHELIERS ſont ceux qui exercent une Profeſſion avec Maîtriſe; dans les Statuts de la Menuiſerie, les Maîtres Menuiſiers ſont nommés Bacheliers; c'eſt pour

les distinguer d'avec ceux qui travaillent sous eux, qui sont appellés Journaliers.

BAHUS, pierres en bahus, sont des pierres taillées en rond par-dessus, qui servent à couvrir les murs de clôture; elles sont ainsi taillées pour que l'eau de la pluie ne puisse pas séjourner dessus, & qu'elles la fassent écouler des deux côtés du mur.

BAIN, remplir un mur à bain de mortier, c'est mettre du mortier en telle quantité dans ce mur, que la pierre ou le moilon semble nager dans le mortier, & qu'il ne reste aucun vuide dans ce mur.

BAYE *ou* BÉE DE CÔTÉ est l'ouverture d'une croisée ou le vuide produit par une croisée dans un mur de face ou dans un pan de bois de charpente; elle est appellée de côté lorsqu'elle est prise dans un mur de face qui est d'équerre sur un mur mitoyen; en sorte que le terrein du voisin se trouve à droite ou à gauche de cette vue; elles sont ainsi nommées pour les distinguer des vues droites ou de front, qui sont lorsque le terrein du voisin est en face des vues.

BAYE *ou* BÉE de porte est l'ouverture ou le vuide d'une porte dans un mur ou une cloison.

BEFFROY est la Charpente dans un Clocher, qui sert à porter les Cloches, & sur laquelle elles ont leurs vibrations ou mouvemens; cette Charpente forme un corps séparé des murs de la Tour du Clocher, afin que le mouvement des Cloches ne lui donne aucun ébranlement ou secousses, ce qui ne pourroit manquer de la faire périr promptement.

BERGES (Eboulis des) sont des bords escarpés d'une Riviere ou d'un fossé qui sont appellés Berges, pour les distinguer de ceux qui sont en pente douce: lorsque l'eau a miné le pied de ces Berges, les terres du haut ne manquent pas de s'ébouler, c'est ce qui se nomme Eboulis.

BOUCLEMENT D'UN MUR, c'est lorsqu'un mur n'est pas droit dans son élévation sur son pied: il ne s'agit pas qu'il ne soit point à plomb; pour qu'un mur boucle, il faut qu'il soit rond sur son élévation, ou qu'il fasse le ventre, comme disent les Ouvriers.

BRIN (solives de); l'on dit qu'une solive est de brin, lorsqu'elle est faite d'un petit arbre qui n'avoit que la grosseur suffisante pour pouvoir en faire cette solive, en sorte que le cœur de l'arbre se trouve au milieu de la



grosseur de cette solive, ce qui la rend bien plus roide que si elle avoit été formée d'un des côtés d'un gros arbre; on les nomme de brin, pour les distinguer des autres, que l'on appelle de sciage.

C

CHANTIGNOLES sont des petits morceaux de Charpente assemblés dans les arbalêtriers, qui sont soutenus par d'autres petits morceaux de Charpente que l'on nomme goussets; c'est sur les Chantignolles que sont posées les pannes des combles; les pannes sont d'autres pièces de bois posées en travers des combles, sur lesquelles sont posés les chevrons.

CHAISNEAUX ou CHESNEAUX sont les gouttieres de plomb qui sont posées au bas des combles sur les entablemens ou corniches des faces des Bâtimens, & qui les conduisent dans des tuyaux de descenteou dans des godets ou canons aussi de plomb.

CHEVESTRE est une piece de bois de Charpente dans un plancher, posée au-devant d'un âtre de cheminée, dans laquelle sont assemblés les soliveaux ou les solives plus courtes que les autres du même plancher: les chevêtres sont mis dans les planchers pour empêcher que les solives ne passent sous les âtres & ne causent incendie.

CHEVRONS sont des pièces de Charpente des combles, sur lesquelles sont attachées les lates qui servent à poser l'ardoise ou la tuile des couvertures.

CLAVEAUX sont des pierres taillées en coins qui servent à former les arcades, les ceintres ou plattes-bandes des portes & croisées dans les murs lorsqu'il n'y a point de poitral de Charpente au dessus ni linteaux.

CONTRE-FICHES sont des pièces de bois qui servent dans les termes des combles à fortifier les arbalêtriers en les soutenant; elles sont assemblées dans les entraits & dans les arbalêtriers, elles sont quelquefois assemblées dans les poinçons, & d'autres dans les semelles. Dans les étayemens on nomme contre-fiches les pièces de bois dont le bout d'en-bas est solidement arrêté dans la terre, sur un mur ou autrement, & dont l'autre bout d'en haut est fiché dans le mur ou contre une couche, s'il s'agit de soutenir des terres; ces pièces de bois sont employées pour empêcher que les murs ne viennent en devant, ou que

que les terres ne s'éboulent lorsqu'on fait des fouilles.

CORBEAUX sont des morceaux de pierre ou de fer. Les corbeaux de pierre sont des morceaux de pierre que l'on pose en saillie hors le nud des murs, sous les poutres, pour en augmenter la portée, la Coûtume défend d'asseoir les poutres dans les murs mitoyens plus avant que la moitié de l'épaisseur de ces murs. Les corbeaux de fer sont scellés dans les murs mitoyens au dessous des sablieres qui sont posées le long des murs mitoyens sous les solives des planchers, ils servent à les supporter; les sablieres sont mises sous les planchers, parce qu'il n'est pas permis de sceller les solives dans les murs mitoyens; l'on n'y peut sceller que les poutres & les solives d'enchevêtrures, qui sont celles qui portent les chevêtres ou linçois. Les linçois sont des piéces de bois semblables aux chevêtres; la seule différence est que l'on nomme linçois les chevêtres qui sont posés au devant des croisées pour que les solives ne portent pas sur le vuide des baies ou le long des murs mitoyens, pour que les solives ne portent pas sur ces murs.

COUCHIS de platte-forme est du plâtre imbibé d'eau ou gâché, comme disent les Ouvriers, que l'on étend naturellement sur des lattes ou sur des planches, qui s'y seche en suite, & qui y fait un corps.

COURS D'ASSISES de pierre, est un rang de pierre ou deux, ou trois, &c. les uns au dessus des autres posés au pied d'un mur dont les joints sont de niveau, & qui regnent ou s'étendent en toute la longueur d'un mur; ainsi quand l'on dit dans un marché, ou un rapport d'Experts, qu'il sera mis un cours d'assises de pierre au pied de ce mur, cela signifie qu'il sera mis un rang de pierre ou une assise en toute la longueur du pied de ce mur.

D

DALLE de pierre est une pierre mince de 5 ou 6 pouces d'épaisseur au plus, & quelquefois moins, taillée par dessus, & pour l'ordinaire dont les joints sont aussi taillés; ces pierres sont de différentes grandeurs, & sont posées sur leur lit & sur un petit massif de moilon; elles sont employées assez souvent à faire du pavé dans les Eglises, dans les Cloîtres, au bas des escaliers, & pour boucher des ouvertures comme celles des fosses d'aisance.

DOSSIERES sont des saillies de pierre ou de moilon contre des murs, ce sont des especes de pillastres, mais qui n'ont aucuns ornemens pour les portes; ils servent à porter les linteaux ou les claveaux de pierre, dans les voûtes ils portent leurs retombées qui sont la naissance ou le commencement du ceintre des voûtes.

E

EMPATTEMENS, c'est la différence d'épaisseur d'un mur qui en porte un autre moins épais: par exemple, si un mur en fondation a 24 pouces d'épaisseur, & que celui qui est au dessus ait 18 pouces, suivant les regles de la construction, il faut que le milieu de l'épaisseur du mur d'en haut soit à plomb sur le milieu de l'épaisseur du mur d'en bas; il se trouve par conséquent que le mur au dessous débordera celui au dessus de trois pouces de chaque côté; cette différence se nomme empattement: dans l'exemple proposé le mur en fondation avoit un empattement de trois pouces de chaque côté.

ENCASTREMENS; l'on fait des encastremens dans un mur lorsqu'on y veut placer quelque chose, comme des tuyaux de cheminées, des armoires, &c. encastrer signifie enchasser par entaille; suivant la Coûtume de Paris, on ne peut faire aucuns encastremens dans les murs mitoyens; il n'y a que les scellemens des bois ou des fers qui ne sont point réputés des encastremens.

ENCHEVESTRURE est le bâtis de Charpente fait dans les planchers pour qu'il n'y ait point de bords au dessous des âtres des cheminées, afin d'empêcher que le feu ne se communique aux solives: les deux solives qui portent le chevêtre sont nommées solives d'enchevêtrure. *Voyez* Chevêtre.

ENCORBELLEMENT est la saillie portée à faux sur des corbeaux, d'un mur qui n'est pas à plomb sur un autre; l'on fait des encorbellemens lorsque l'on reprend un mur par sous œuvre, & que ce qui reste de ce mur n'est pas à plomb sur ce qui a été refait à neuf: la saillie ou porte-à-faux de l'ancien mur sur le neuf, se nomme encorbellement; dans ce cas l'on a soin de faire porter encorbellement ou saillie à plusieurs assises de pierre. Par exemple, si un mur se trouvoit hors d'à plomb de son pied de 9 pouces, on feroit porter à la derniere assise de pierre 9 pouces d'encorbellement, à celle au dessous 6 pouces,

& à celle encore au dessous 3 pouces, ces assises ainsi disposées se fortifiant les unes les autres.

ENSEUILLEMENT de vûes est l'endroit où commence le bas de la vûe; ainsi lorsqu'il est dit dans la Coutume que les vûes de Coutume au rez-de-chaussée doivent avoir 9 pieds d'enseuillement, c'est-à-dire, que le bas de ces vûes doit commencer à 9 pieds au dessus du plancher bas de la piéce éclairée par ces vûes.

ENTRAITS sont des piéces de bois de Charpente dans les fermes des combles, lesquelles sont posées horisontalement & assemblées par chaque bout dans les arbalêtriers; elles représentent la corde de l'arbalêtre.

ENTREVOUX sont les espaces par dessous les planchers entre les solives lorsqu'elles sont apparentes, c'est-à-dire, lorsqu'il n'y a point de plat-fond sous ces solives; ces entrevoux sont quelquefois bouchés avec des planches, mais le plus souvent avec de la latte & du plâtre.

EPAULÉE, lorsqu'on reprend par sous-œuvre un mur, & qu'on ne veut point employer d'étaiement pour soutenir le dessus; l'on ne démolit qu'une petite partie de ce mur que l'on reconstruit à neuf, ensuite on en démolit une autre petite partie que l'on reconstruit ensuite, & ainsi de même jusqu'à la fin de la reprise, par ce moyen l'on évite les étaiemens; cela s'appelle reprendre un mur par épaulées.

ETALONNEMENT veut dire une même prise depuis un repaire ou marque; il se dit encore lorsqu'on fait des entailles ou hoches sur une latte pour marquer une mesure ou l'épaisseur d'un mur; cela se nomme l'étalonnement du parpin ou épaisseur du mur.

ETRESILLONS sont des piéces de bois de Charpente pour les étaiemens qui sont posées & bandées entre d'autres piéces de bois, posées verticalement contre des murs ou contre des terres, pour empêcher le deversement des uns & les éboulis des autres. Lorsque l'on étaie des murs de face, on met des étresillons dans les croisées pour entretenir les trumeaux, lorsque les murs de face menacent ruine du côté de la rue; quelquefois Messieurs les Trésoriers de France permettoient que l'on posât des étresillons en travers les rues au dessus de la hauteur des voitures, aujourd'hui ils ne le permettent plus, & avec raison, par les accidens qui en pouvoient arriver: l'on



se sert encore d'étresillons dans les terres lorsque l'on fait des fouilles, pour empêcher que les terres ne s'éboulent de côté & d'autre, les étresillons les retenant des deux côtés.

Eviers dans les cuisines sont des pierres creusées, sur lesquelles on lave la vaisselle, dont les eaux s'écoulent dans des tuyaux de plomb, ou tombent dans des ruisseaux ; on appelle trous d'éviers ceux qui sont percés au travers des murs par lesquels passent ces eaux.

F

Fentons sont des petits morceaux de fer fendus, lesquels servent à faire les petites chaînes de fer avec lesquelles on lie & fortifie les languettes de cheminées : on employoit autrefois des fentons de bois dans les languettes de cheminées, ce qui est aujourd'hui très-défendu.

Faistages sont les piéces de bois de Charpente dans les combles qui soutiennent le haut des chevrons, & sur lesquelles ils sont couronnés ou accollés pour former l'arête du haut des combles, sur laquelle sont posées les tuiles faîtieres ou tuiles rondes.

Fruit d'un mur, comme disent les Ouvriers, qui se nomme frit plus correctement, est un petit talud insensible que l'on donne aux murs de face en les construisant, pour empêcher que la charge des planchers ne les pousse du côté des rues, c'est-à-dire, qu'en les construisant on les panche du côté du Bâtiment pour l'arboutter ; & c'est ce petit panchement que l'on appelle frit.

G

Gargouille est une pierre creusée en gouttiere que l'on pose dans les allées des maisons pour former un ruisseau qui porte les eaux dans la rue ; lorsque les eaux d'un évier passent au travers d'un mur, l'on met aussi une gargouille dans ce mur pour empêcher que ces eaux ne s'insinuent dans les joints des pierres ou des moilons & n'endommagent le mur.

Godet est une petite gouttiere de plomb de 3 à 4 pieds de longueur, posée en saillie sur les rues pour recevoir les eaux des chaîneaux de plomb, & les jetter sur le pavé

hors le pied des murs de face, lesquelles eaux, sans ces godets, laveroient ces murs ou s'écouleroient le long d'iceux, & les endommagêroient beaucoup.

GORGES de cheminée sont la jonction en plâtre ou brique du bas du manteau de cheminée avec le haut de ce même manteau ou le tuyau du manteau, ce qui se fait par une espece d'adoucissement qui fait écouler la fumée dans le tuyau de la cheminée.

GOUJONS de fer sous des petits morceaux de fer presque toujours ronds, mais quelquefois quarrés, dont moitié entre dans le lit d'une assise de pierre, & l'autre moitié dans l'assise de pierre au dessus; ces goujons servent à empêcher qu'une assise de pierre ne puisse se déranger de dessus de l'autre assise.

GOUPILLÉ veut dire retenu avec des petites clavettes de fer.

GREFFIERS de l'Ecritoire sont des Greffiers créés par Edit de 1690. pour assister les Experts dans les visites des Bâtimens, & pour écrire & recevoir leurs Rapports, en garder les Minutes, & en délivrer des Expéditions aux Parties.

H

HARPE (jetter), c'est jetter des queues de pierre ou de moilon dans un mur pour le lier avec un autre qui lui présente le bout, ou qui aboutit dessus. Par exemple, les murs mitoyens aboutissant sur les murs de face, si les assises de pierre de la face ne jettoient pas des harpes ou queues de pierre dans ces murs mitoyens, les murs de face se trouveroient appliqués seulement contre les extrémités des murs mitoyens, & ne seroient point liés avec eux, ce qui feroit que les murs de face se détacheroient facilement des murs mitoyens, & les murs mitoyens deverseroient plus facilement d'un côté & d'autre s'ils n'étoient pas entretenus par ces harpes.

HEBERGE, c'est la superficie qu'occupe une Maison contre un mur mitoyen, ou l'adossement d'un Bâtiment contre un mur mitoyen. Un Propriétaire n'est tenu de contribuer un mur mitoyen que suivant son héberge, ce qui veut dire suivant l'étendue qu'il en occupe.

HOURDER les murs, c'est les maçonner grossierement, c'est-à-dire, assembler les moilons ou plâtres des murs avec le plâtre ou le mortier, les ériger, en faire le corps & non les achever.



I

JAMBE BOUTISSE est une jambe ou chaîne de pierre que l'on met à la tête des murs qui aboutissent contre un mur de face, laquelle jambe fait liaison ou jette harpes, tant dans le mur de face que dans le mur qui aboutit contre ce mur de face sur les rues ; elle ne prend ce nom que depuis le premier étage jusques en haut ; sur les cours elle le conserve jusques en bas ; sur les rues les jambes à la tête des murs en la hauteur du rets-de-chaussée sont nommées Jambes Etrieres, lorsqu'elles sont construites très-solidement, c'est-à dire, avec assises de pierre d'un seul morceau, jettant toutes des harpes ou queues de pierre très-longues dans les murs qui aboutissent sur les murs de face sur les rues, comme de trois & quatre pieds ; car si elles ne jettoient que de médiocres harpes dans les murs aboutissant sur les murs de face, quoique sur rue, elles conserveroient le nom de Jambes Boutisses.

JAMBE ETRIERE. *Voyez Jambe Boutisse ci-dessus.*

JAMBES PARPAIGNES sont des jambes de pierre, dont toutes les assises de pierre sont ou ont toutes l'épaisseur des murs dans lesquels elles sont posées ou construites : le parpin d'un mur signifie son épaisseur entiere.

JAMBETTES sont des petits morceaux de Charpente posés au pied des arbalêtriers, & qui sont assemblés dedans pour les fortifier & soutenir.

JECTISSES (terres) sont des terres apportées dans le lieu où elles sont, ou qui ont été remuées ou fouillées ; elles sont ainsi nommées pour les distinguer d'avec les terres naturelles, c'est-à-dire, celles qui n'ont jamais été remuées ni fouillées.

IMPOSTES de ceintres sont des moulures horisontales qui sont appliquées sur les murs au bas des ceintres des arcades, ces impostes supportent les archivoltes qui sont les moulures qui suivent le contour des arcades, & qui sont ceintrées comme elles.

INDIVIS signifie ce qui n'a point été divisé ni partagé ; ainsi lorsque l'on dit qu'une Maison est possédée par indivis par plusieurs Propriétaires, c'est-à-dire, qu'ils en jouissent en commun, que l'on fait une masse de tous les loyers, laquelle ensuite est distribuée à chacun des Pro-

priétaires suivant la portion de leur propriété.

JOINDRE sans moyen, c'est joindre immédiatement une chose sans aucun espace entre; car s'il y avoit un espace entre, il y auroit un moyen, c'est-à-dire, un moyen espace.

JUMELLES de Pressoir sont les deux grosses piéces qui sont à plomb qui soutiennent l'arbre, la vis & l'écrou du Pressoir.

L

LANGUETTES de cheminée sont les petits murs de plâtre pur ou de briques qui forment les tuyaux & les manteaux de cheminée.

LIBAGES sont des pierres plus grosses que du moilon; mais plus petites que les pierres que l'on nomme de taille: d'ailleurs les Libages ne sont point taillés avec la même exactitude que la pierre de taille; pour l'ordinaire ils sont employés brutes, on en dresse seulement les lits pour les fondations qui demandent une grande solidité.

LIENS dans les combles sont de petits morceaux de Charpente qui lient les entraits avec les arbalêtriers, & qui fortifient en même-tems les entraits en diminuant leur portée ou longueur.

LIERNES sont des piéces de bois de Charpente qui servent à porter les solives des planchers, des étages en galetas, & qui sont assemblées dans les poinçons servant aussi à les entretenir; on nomme aussi Liernes des petites poutrelles dans lesquelles on assemble les solives d'un plancher.

M

MANTEAUX de cheminée. Un Manteau de cheminée est l'endroit où on allume le feu, & la partie du tuyau au dessus jusqu'au plancher supérieur de la piéce où est la cheminée.

MARDELLE d'un puits est la partie d'un puits qui monte au dessus du pavé d'environ 2 pieds $\frac{1}{2}$, laquelle sert d'appui & empêche qu'on ne puisse tomber dedans en tirant de l'eau, ou que les enfans ne s'y puissent jetter: pour l'ordinaire ces Mardelles sont construites en pierre; mais quelquefois on y met des ballustrades de fer lorsqu'on veut ménager la place.

MORTIABLE *ou* MORTAILLABLES sont ceux qui



ont pris à rente des terres & héritages des Seigneurs pour les cultiver ; ils ne peuvent abandonner ces biens sans le consentement de celui qui leur a donné : ces hommes sont en plusieurs lieux taillables envers leur Seigneur.

N

NOUES c'est la jonction d'un comble avec un autre en angle rentrant & formant une espece de gouttiere rampante entre deux ; aux couvertures d'ardoise, ces Noues sont formées avec des tables de plomb ; aux couvertures de tuile, la tuile est tranchée suivant le rampart des combles : La jonction des couvertures des lucarnes, avec celle des combles, se nomment aussi Noues.

P

PAILLASSES de Cuisine sont des petits massifs de Maçonnerie carrelés par dessus, élevés de terre d'un pied ou de 15 pouces de hauteur, sur lesquels on met du charbon ou de la cendre chaude pour faire mitonner ou cuire doucement quelques viandes.

PANNES. Voyez *Arbalétriers*.

PARPIN. Voyez *Jambes Parpaignes*.

PLASTRE EPARGNÉ. Un mur est maçonné à plâtre épargné lorsqu'on n'y en emploie pas la quantité convenable pour que ce mur soit bien plein & qu'il n'y ait point de vuides.

PLASTRE PIGEONNÉ est un plâtre employé comme il va être expliqué. Le Maçon ayant du plâtre gâché dans son auge, en prend sur sa truelle une quantité suffisante pour en faire un morceau gros comme environ une brique ; il met ce plâtre dans sa main pour le faire prendre plutôt, & lorsqu'il a quelque consistance, il l'applatit avec sa truelle, & le réduit à 2 pouces & demi d'épaisseur, & le pose de champ ; ce morceau de plâtre se nomme Pigeon : le Maçon en fait ensuite un autre qu'il pose à côté du précédent, & ainsi de suite, jusqu'à ce qu'il ait rempli son espace ; lorsqu'il a fait son premier rang, il en met un autre au dessus, en observant que le milieu des Pigeons qu'il emploie pose sur les joints de ceux au dessous, ce qu'ils disent liaisonner les Pigeons, & ainsi jusqu'au haut de l'Ouvrage, c'est ainsi que les



reconnoître les endroits où l'on a fixé des mesures : dans les alignemens on les grave en forme de croix.

RENFORMIR un mur, c'est, lorsqu'il est dégradé, en boucher les trous & les joints des moilons avec plâtre, & faire par dessus un crépis & un enduit aussi avec plâtre.

REMANIER à bout des tuiles, c'est déposer toute la tuile & la latte d'un comble, refaire un lattis neuf, & reposer la vieille tuile comme si elle étoit neuve, & refaire tous les plâtres : une couverture remaniée à bout est une couverture refaite à neuf, à l'exception que la tuile en est vieille.

S

SERFS sont des gens qui sont dans une espece de dépendance qui diminue en quelque maniere leur liberté, & qui les soumet à certaines redevances & les assujetit à certains Droits envers leurs Seigneurs.

SOINTIES sont des filtrations d'eau, d'urine ou de matieres au travers des murs ou des terres; dans les murs, ces Sointies les endommagent & les ruinent.

SOLINS. Les Solins dans les planchers sont les remplissages en plâtre faits au dessus des poutres entre les bouts des solives & aux couvertures de tuile ; ce sont les plâtres qui retiennent les premieres tuiles au dessus d'un mur de pigeon.

SOUCHES de cheminée, c'est la réunion ou l'assemblage de plusieurs tuyaux de cheminées hors les combles, c'est-à-dire, c'est la partie de plusieurs tuyaux de cheminées joints ensemble qui excede les combles; lorsqu'il n'y a qu'un tuyau, l'on dit une tête de cheminée.

SOMMIERS de Pressoirs. Sommier de Pressoir est la piece de bois qui entre dans les jumelles, dans laquelle entre la vis du Pressoir, & où est l'écrou.

SUR-PLOMB d'un mur est le contre effet du frit : le frit, comme il a été dit, est le panchement d'un mur du côté de l'intérieur d'un Bâtiment, & le Sur-plomb est le panchement d'un mur de face du côté de la rue, c'est-à-dire, que l'à plomb du haut d'un mur de face en sur-plomb tomberoit à quelque distance du pied de ce mur.

T

TABLEAUX portés par une jambe étriere, c'est lorsqu'une jambe étriere porte le dosseret d'une porte cochere ou d'une porte d'allée ; ces dosserets sont composés pour l'ordinaire d'un Tableau, d'une feuillure & d'un ébrasement ; le Tableau est la partie de l'épaisseur du mur de face qui reste en dehors lorsque la porte est fermée dans ses feuillures.

TABLETTES de cheminée, c'est la saillie que fait le bas d'un manteau de cheminée, avec la partie supérieure du même manteau ; c'est sur cette Tablette que l'on pose des chandeliers & autres ustenciles.

TASSEAUX de Combles. Voyez *Chantignolles.*

THUILLOTS *ou* TUILLEAUX sont des morceaux de Tuiles cassées dont on se sert dans les Bâtimens pour faire des contre-cœurs de cheminées, des fours & des scellemens, & aussi pour faire du ciment.

TOUR DU CHAT est un petit espace ou vuide qui doit être observé entre les murs des forges & les murs mitoyens ; il est appellé Tour du Chat, parce qu'il suffit qu'un chat y puisse passer.

TOUR D'ECHELLE est un espace de terrein qui doit être observé dans de certains cas entre l'héritage voisin & le sien : on fixe ordinairement cet espace à trois pieds ; il est appellé Tour de l'Echelle à cause qu'il faut qu'on y puisse poser une échelle sur son pied avec assez d'inclinaison pour qu'un homme y puisse monter.

TREILLIS de la Cheminée, c'est le chassis de Charpente observé dans un plancher & formé par les solives d'enchevêtrures, & le chevêtre pour l'âtre de la Cheminée.

TRAVÉE de plancher est la partie d'un plancher contenue entre deux poutres, entre deux murs ou entre deux cloisons.

TREUILLÉE de Pressoir, c'est lorsqu'il n'y a point de vis, & qu'au lieu de la vis on y met un treuil qui est tourné avec une roue.

V

VENTILATION est la distinction du prix d'une chose d'avec le prix d'une autre, dont le prix total est réuni dans une même chose. Par exemple, dans une Mai-

son le terrein ou fonds vaut une somme, & les Bâtimens que l'on appelle la superficie un autre prix, les deux ensemble font la valeur totale de la Maison : il y a des cas où les Juges ordonnent la Ventilation du fonds d'avec la superficie, c'est-à dire, la distinction du prix du fonds d'avec celui de la superficie.

Voussoirs sont les pierres qui composent les arcs de pierre des voûtes des caves ou autres voûtes, comme de ponts, des escaliers, &c.

Voutes d'arrête en lunettes. Les Voûtes d'arrête sur un plan quarré sont celles qui sont ceintrées des quatre côtés & qui ont des arrêtes saillantes par dessous qui se croisent diagonalement, & chacune des quatre parties ceintrées de ces Voûtes se nomme Lunette

---

TABLE

DES ARTICLES CONTENUES

Dans la premiere Partie.

DES SERVITUDES EN GENERAL.

TABLE DES ARTICLES de la seconde Partie.

DES



DES SERVITUDES EN GÉNÉRAL.

La Servitude est l'assujettissement d'une chose à une autre.

OUS avons par le Droit Romain & Coutumier deux sortes de Servitudes, les unes personnelles & les autres réelles.

Les Servitudes personnelles sont attachées à serviles conditions que l'on nomme Serfs, & que quelques Coutumes de France appellent mortiables, comme celles de Meaux, Bourgogne, Chaumont en Auvergne, Bourbonnois, la Marche & Nivernois, lesquelles sont particulières en ces Servitudes. Ces sortes de Servitudes sont des droits que les Seigneurs ont sur les personnes & biens de leurs Sujets.

Hors les Coutumes susdites, on ne compte



point de Serfs en France; car l'Etranger non Chrétien étant fait Esclave, aussitôt qu'il a mis le pied en ce Royaume, est fait libre. On rapporte un Arrêt du Parlement de Bourdeaux donné contre un Marchand Normand, lequel ayant exposé en vente des Ethiopiens pris en guerre, furent revendiqués par Monsieur le Procureur Général, & mis en liberté.

On connoîtra par les Articles des mêmes Coutumes susdites, de quelles especes sont les Servitudes personnelles, chacune selon leur Coutume : mais comme cela ne concerne pas le fait des Jurés Experts, il n'en sera pas fait ici plus grand détail.

Les Servitudes réelles sont choses attachées aux Maisons, Edifices, Cours, Jardins, Terres, Vignes, Rivieres, Prés & autres héritages, comme Droits de vue, Egoûts, Tours d'Echelle, Passage, cours d'Eau, Communauté de Cours & d'Aisances, Communauté de Puits, Chambres, Greniers & autres choses dans une Maison voisine, Chemins, Sentiers & autres Droits qu'un Particulier peut avoir sur l'héritage d'autrui par titre.

Des Servitudes réelles, il y en a d'Urbaines, de Rustiques & Ruralles; les Servitudes Urbaines sont celles qui sont attachées aux Maisons & héritages situés dans les Vil-

les ; les Servitudes Rustiques & Rurales sont celles qui sont attachées aux Maisons & héritages des Villages de la Campagne, comme Chemins, Sentiers ou voies sur l'héritage d'autrui, à pied, à Cheval ou Charette, mener bête boire à l'Etang ou Vivier d'autrui, & généralement toutes Servitudes hors les Villes & Fauxbourgs.

La Coutume de Paris & plusieurs autres ne parlent ni ne disposent en aucune maniere des Servitudes Rustiques ; c'est pourquoi en ce cas il faut avoir recours aux Coutumes les plus prochaines qui en disposent, ainsi que dans tous les autres cas qui arrivent au sujet des Servitudes, soit Urbaines, soit Rustiques, dont une Coutume ne dispose pas, suivant l'opinion de tous les Jurisconsultes, & suivant ce qui se pratique journellement.

Les Servitudes réelles sont de deux sortes ; sçavoir, les Servitudes latentes ou cachées, & les Servitudes apparentes.

Les Servitudes latentes doivent s'entendre comme si une Maison avoit Droit de vue de prospect ou Droit de Tour d'Echelle sur l'héritage de son Voisin, Droit d'empêcher de ne bâtir qu'à une certaine distance de ses limites, & autres Servitudes qui ne peuvent être vûes.

Les Servitudes apparentes se doivent en-



tendre par celles qui doivent être vues ; comme Droit de vues, Egoûts, cours d'Eau, Droit de passage, & autres choses semblables qui sont à la vue.

On peut encore dans les Servitudes réelles faire trois différences de Servitudes, sçavoir celles qui sont par Titre, celles qui sont par Obligations, & celles qui sont par Tolérance.

Les Servitudes par Titre, soit par échange, partage, destination de Pere de famille, Transactions, & généralement tous titres, sont des Servitudes qui emportent la propriété. Quand les Titres sont bien expliqués *aux termes* des Coutumes, & qu'ils ne sont pas remplis de termes vagues, comme d'avoir la propriété du Rez-de-chaussée d'une Maison sans avoir le dessous ni le dessus, d'avoir une Cave sous une Maison voisine, Droit de vue ou d'Egoût sur l'héritage d'autrui, passage, communauté de Cour, communauté de fosse d'Aisance, communauté de Puits, encastrement de tuyaux de Cheminée, cours d'Eau & autres encastremens en mur mitoyen, Gallerie, Grenier, ou partie de Grenier sur l'héritage d'autrui, Droit de vuidange de Fosse par la Maison voisine, & généralement tous Droits qu'un Particulier peut avoir sur les Maisons & héritages de ses Voisins, par Titres *soit apparens ou cachés.*



Les Servitudes d'Obligation ſont celles que la Loi de Coutume preſcrit à chacun, comme de faire contre-murs pour Terres Jectiſſes, Foſſes, Puits, Cheminées, Etables, Ecuries, Fours, Fourneaux, Foſſes à Eau & Cloaques, ſéparations de Biens poſſédés par indivis ou par commune Obligation, d'avoir Latrines ou Privés ès Villes, jambes parpeignes de pierre ſous les poutres, diſtances de vues droites & de côté, fer maillé, verre dormant & enſeuillement de vues en murs joignant l'héritage d'autrui, diſtance des arbres & des hayes des héritages d'autrui, obligation de clorre ès Villes & Fauxbourgs, & généralement tout ce que chacune Coutume preſcrit, tant pour la Police des Villes, que pour empêcher un voiſin d'incommoder un autre voiſin. Elles doivent encore s'étendre pour l'obligation qu'il y a de livrer paſſage à un voiſin pour aller exploiter ſes Terres, Vignes, Prés, Bois, & de ſouffrir ſur ſon héritage le paſſage d'un voiſin, lorſqu'il fait bâtir ou réédifier ſon mur ou Maiſon, en rétabliſſant par l'un & l'autre côté les dommages qu'ils auront cauſés.

Les Servitudes de Tolérance ne ſont proprement pas des Servitudes, puiſqu'elles peuvent être réductibles; mais ce ſont des commodités licites & permiſes par les Cou-

tumes, & qui cependant peuvent être supprimées suivant les cas : comme les vues qui, par exemple, se permettent dans un mur qui appartient à un voisin seul, à fer maillé & verre dormant, & suivant & conformément aux hauteurs portées par les Coutumes, comme sont encore les Egoûts sur Places qui sont vagues & vaines, & autres semblables qui peuvent être entierement supprimées & ôtées, lorsqu'il prend envie au voisin de bâtir sur son héritage qu'il prétendra adosser contre le mur où elles sont.



BANLIEUE DE PARIS.

VAUGIRARD.

ISSY.

La Maison des Chartreux à Issy.

CLAMART.

MONTROUGE.

CHATILLON.

BAGNEUX jusqu'au ruisseau du Bourg-la-Reine.

GENTILY.

ARCUEIL & CACHANT jusqu'à la rue de LAY, dont il y a quatre ou cinq Maisons audit Village de LAY qui en sont.

VILLEJUIF & LA SAUSSAYE jusqu'au chemin du Moulin à Vent.

IVRY.

VITRY jusqu'à la Fontaine.

Le Pont de CHARENTON.

S. MANDÉ.

CONFLANS.

LA PISSOTTE jusqu'à la planche du ruisseau.

MONTREUIL jusqu'à la rue premiere venant de Paris du côté de VINCENNES.

CHARONNE.

BAGNOLET.

ROMAINVILLE jusqu'au grand chemin de NOISY-LE-SEC.

PANTIN.

Le PRÉ S. GERVAIS.

BELLEVILLE.

LES HÔTES S. MERRY.

L'HÔTEL DE SENY, dit L'HÔTEL S. MARTIN.

LA VILLETTE.

LA CHAPELLE S. DENIS.

AUBERVILLIER jusqu'au ruisseau de la Cour Neuve.

S. OUEN.

S. DENIS jusqu'au Gué.

La Maison de SEINE.

MONTMARTRE.

CLICHY LA GARENE.

PORT DE NEUILLY.

LE ROULLE.

LE MESNIL.

BOULOGNE jusqu'au Port de S. CLOUD & jusqu'à la Croix du Pont.

AUTEUIL.

PASSY.

CHAILLOT.

LA VILLE-L'EVESQUE.

TITRE DES SERVITUDES.

Suivant l'ancienne Coutume de Paris, rédigée & accordée au mois de Mars 1510.

LE Chapitre concernant les Servitudes & Rapports des Jurés, a été mis ici ſeulement pour y avoir recours par les Experts & Jurés, dans les cas où il pourroit s'agir de quelque Droit acquis auparavant la rédaction de la nouvelle Coutume, attendu que par le Procès-verbal de ladite nouvelle Coutume, il eſt préciſément porté que les augmentations miſes en icelle, ſont pour avoir lieu à l'avenir, ſans préjudice du paſſé ; ce qui doit s'entendre d'un Droit de vue, Egoût, & autre Servitude qu'un voiſin peut avoir ſur ſon autre voiſin auparavant la rédaction de la nouvelle Coutume, & leſquels aux termes de l'ancienne doivent reſter.

CHAPITRE

Des Rapports des Jurés.

ARTICLE 79.

PAR la Coutume de la Ville, Prévôté & Vicomté de Paris, à un Rapport des Jurés duement fait par autorité de Juſtice,

Parties présentes ou appellées, de ce qui gît en leur Art ou industrie, foi doit être ajoutée, s'il n'est demandé l'amendement des Bacheliers.

80.

Item, En la Ville & Fauxbourgs de Paris, un voisin ne peut acquérir sur son autre voisin aucun droit de Servitude sans Titre, quelque laps de temps qu'il en ait joui.

81.

Item, En la Ville & Fauxbourgs d'icelle, à qui appartient le Rez-de-Chaussée appartient le dessus & le dessous dudit Rez-de-Chaussée, s'il n'y a Titre au contraire.

83.

Par ladite Coutume, quiconque a le Sol appellé l'Etage du Rez-de-Chaussée d'aucun héritage, il peut & doit avoir le dessus & le dessous de son Sol, & y faire Puits, Aisances & autres choses licites, s'il n'y a Titre au contraire.

84.

Il est loisible à un voisin de se loger ou édifier au Mur commun & mitoyen entre lui & son voisin, si haut que bon lui semble, en payant la moitié dudit Mur mitoyen, s'il n'y a Titre au contraire.

85.

Il eſt loiſible à un voiſin, percer ou faire percer, ou démolir le Mur commun & mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, pour ſe loger & édifier, en rétabliſſant duement & faiſant refaire à ſes dépens, s'il n'y a Titre au contraire.

86.

Item, Il eſt loiſible auſſi à un voiſin, contraindre ou faire contraindre par Juſtice à faire, ou faire refaire, ou édifier le Mur ou Edifice commun pendant & corrompu d'entre lui & ſondit voiſin, & d'en payer ſa part chacun ſelon ſon heberge, & pour telle part & portion que leſdites Parties ont & peuvent avoir audit Mur & Edifice mitoyen.

87.

Item, Par leſdits Uſages & Coutumes, Droit de Servitude ne s'acquiert pas par preſcription & longue jouiſſance.

88.

Item, N'eſt loiſible à un voiſin, mettre ou faire mettre & aſſeoir les poutres de ſa Maiſon dedans le Mur d'entre lui & ſondit voiſin, ſi ledit mur n'eſt mitoyen.

89.

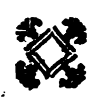
Item, N'eſt loiſible à un voiſin, mettre ou faire mettre & aſſeoir les poutres de ſa Maiſon dedans le Mur mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, ſans y faire ou faire faire jambes parpaignes ou doſſerets, chaînes & corbeaux ſuffiſans de pierre de taille, pour porter leſdites poutres en rétabliſſant ledit Mur.

90.

Par leſdits Uſages & Coutumes, aucun ne peut percer un Mur mitoyen d'entre lui & ſon voiſin, pour y mettre & loger les poutres de ſa maiſon que juſqu'à l'épaiſſeur de la moitié dudit Mur & au point milieu, en rétabliſſant ledit Mur, & en y mettant ou faiſant mettre jambes, chaînes ou corbeaux, comme il eſt dit ci-deſſus.

91.

Par ladite Coutume, diſpoſition, deſtination d'un pere de famille vaut Titre.



COUTUME
DE LA PRÊVOSTÊ ET VICOMTÊ DE PARIS.

Rédigée au mois de Février 1580.

ARTICLE 184.

EN toutes matieres sujettes à visitation, les Parties doivent convenir en Jugement des Jurés ou Experts; ou Gens à ce connoissans, qui font le serment pardevant les Juges : & doit être le Rapport apporté en Justice, pour, en plaidant ou en jugeant le Procès, y avoir tel égard que de raison, sans qu'on puisse demander amendement; peut néanmoins le Juge ordonner autre ou plus ample visitation être faite s'il y échoit, & où les Parties ne conviennent de personne, le Juge en nommè d'Office.

185.

Comment doit être fait, signé & délivré le Rapport.

Et sont tenus lesdits Jurés ou Experts, & Gens connoissans, faire & rédiger par écrit & signer la minute du Rapport sur le lieu & auparavant qu'en partir, & mettre à l'inf-

tant ladite minute ès mains du Clerc qui les assiste ; lequel est tenu dans les vingt-quatre heures après délivrer ledit Rapport aux Parties qui le requierent.

186.

Comment la Servitude ; ou la Liberté contre la Servitude, s'acquiert.

Droit de Servitude ne s'acquiert par longue jouissance quelle qu'elle soit sans Titre, encore que l'on en ait joui par cent ans ; mais la liberté se peut réacquérir contre le Titre de Servitude, par 30 ans, entre âgés & non privilégiés.

187.

Qui a le sol a le dessous & le dessus.

Quiconque a le Sol appellé l'Etage du Rez-de-Chaussée, il peut & doit avoir le dessous & le dessus de son Sol, & peut édifier par-dessous & par-dessus, & y faire Puits & Aisances & autres choses licites, s'il n'y a Titre au contraire.

188.

Contre Mur pour Etable.

Qui fait Etable contre un Mur mitoyen, il doit faire contre-mur de huit pouces d'é-

paisseur, de hauteur jusqu'au Rez-de-Chaussée de la Mangeoire.

189.

Contre-mur pour Cheminées & Atres.

Qui veut faire Cheminée & Atre contre un Mur mitoyen, doit faire Contre-mur de Tuilots ou autres choses semblables & suffisantes de demi-pied d'épaisseur.

190.

Contre-mur pour Forge, &c.

Qui veut faire Forge, Four & Fourneau contre le Mur mitoyen, doit laisser demi-pied de vuide & intervalle entre deux du Mur de Four ou Forge, & doit être ledit Mur d'un pied d'épaisseur.

191.

Contre-mur pour Aisances.

Qui veut faire Aisances de Privés ou Puits contre un Mur mitoyen, il doit faire Contre-mur d'un pied d'épaisseur: où il y a de chacun côté Puits, ou Puits d'un côté & Aisances de l'autre, suffit qu'il y ait quatre pieds de Maçonnerie d'épaisseur entre deux comprenant les épaisseurs des Murs d'une part & d'autre; mais entre deux

Puits ſuffiſent trois pieds pour le moins.

192.

Contre-mur pour Terres labourées.

Celui qui a Place, Jardin ou autre lieu vuide qui joint immédiatement au Mur d'autrui, ou à Mur mitoyen, & y veut faire labourer & fumer, eſt tenu d'y faire Contre-mur de demi-pied d'épaiſſeur; & s'il y a Terres jectiſſes, il eſt tenu faire Contre-mur d'un pied d'épaiſſeur.

193.

Faut avoir privés en la Ville de Paris.

Tous Propriétaires en la Ville & Faux-bourgs de Paris, ſont tenus avoir Latrines & Privés ſuffiſans en leur Maiſon.

194.

Que doit payer celui qui bâtit contre un Mur non mitoyen.

Si aucun veut bâtir contre un Mur non mitoyen, faire le peu en payant la moitié tant dudit Mur que Fondation d'icelui, juſqu'à ſon héberge, ce qu'il eſt tenu de payer par avant que rien démolir ni bâtir, en l'eſtimation duquel Mur eſt compriſe la valeur de la Terre ſur laquelle eſt ledit mur



fondé & affis, au cas que celui qui a fait mur l'ait tout pris ſur ſon héritage.

195.

Si on peut hauſſer un Mur mitoyen.

Il eſt loiſible à un voiſin, hauſſer à dépens le mur mitoyen d'entre lui & ſ voiſin, ſi haut que bon lui ſemble, ſan consentement de ſondit voiſin, s'il n'y a tre au contraire, en payant les charge pourvû toutefois que le Mur ſoit ſuffiſ pour porter le rehauſſement; & s'il n'eſt ſ fiſant, il faut que celui qui veut rehauſſ le faſſe fortifier, & ſe doit prendre l'ép ſeur de ſon côté.

196.

Pour bâtir ſur un Mur de clôture.

Si le Mur eſt bon pour clôture & de rée, celui qui veut bâtir deſſus & dém ledit Mur ancien pour n'être ſuffiſant p porter ſon Bâtiment, eſt tenu de payer tierement tous les frais, & en ce ſaiſant payera aucunes charges; mais s'il s'aide Mur ancien, paiera les charges.

197.

Charges qui ſe payent au Voiſin.

Les charges ſont de payer & rembour

par celui qui ſe loge & héberge ſur & contre le Mur mitoyen, de ſix toiſes l'une, de ce qui ſera bâti au-deſſus de dix pieds.

198.

Pour bâtir un Mur mitoyen.

Il eſt loiſible à un Voiſin, ſe loger & édifier au Mur commun & mitoyen d'entre lui & ſon Voiſin, ſi haut que bon lui ſemblera, en payant la moitié dudit Mur mitoyen, s'il n'y a titre au contraire.

199.

Nulles fenêtres ou trous au Mur mitoyen.

En Mur mitoyen, ne peut l'un des Voiſins, ſans l'accord & le conſentement de l'autre, faire faire fenètres ou trous pour vûes en quelque maniere que ce ſoit, à verre dormant ou autrement.

200.

Fenêtres en Mur non mitoyen.

Toutefois ſi aucun a Mur à lui ſeul appartenant, joignant ſans moyen à l'héritage d'autrui, il peut en icelui Mur avoir fenêtres, lumieres ou vues, aux Us & Coutume de Paris; c'eſt à ſçavoir de neuf pieds de haut au-deſſus du Rez-de-Chauſſée &

terre, quant au premier Etage; & quant aux autres Etages, de ſept pieds au-deſſus du Rez-de-Chauſſée; le tout à fer maillé & verre dormant.

201.

Fer maillé, & verre dormant, ce que c'eſt.

Fer maillé eſt treillis dont les trous ne peuvent être que de quatre pouces en tout ſens: & verre dormant eſt verre ſcellé & attaché en plâtre, qu'on ne peut ouvrir.

202.

Diſtances pour vues droites & bayes de côtés.

Aucun ne peut faire vues droites ſur ſon Voiſin, ni ſur place à lui appartenante, s'il n'y a ſix pieds de diſtance entre ladite vue & l'héritage voiſin, & ne peut avoir baye de côté, s'il n'y a deux pieds de diſtance.

203.

Que doit faire celui qui veut démolir ou percer un Mur mitoyen.

Les Maçons ne peuvent toucher ou faire toucher à un Mur mitoyen pour le démolir, percer ou réédifier, ſans y appeller les Voiſins qui y ont intérêt, par une ſimple Signification ſeulement, & ce à peine de tous dépens, dommages & intérêts, & rétabliſſement dudit Mur.

204.

Comment on peut percer, démolir & rétablir le Mur mitoyen.

Il eſt loiſible à un Voiſin, percer ou faire percer & démolir le mur commun & mitoyen d'entre lui & ſon Voiſin, pour ſe loger & édifier, en le rétabliſſant duement à ſes dépens, s'il n'y a titre au contraire, en le dénonçant toutefois au préalable à ſon Voiſin ; & eſt tenu de faire incontinent & ſans diſcontinuation ledit rétabliſſement.

205.

Contribution pour faire refaire le Mur mitoyen.

Il eſt auſſi loiſible à un Voiſin, contraindre ou faire contraindre par Juſtice ſon autre Voiſin, à faire ou refaire le Mur ou Edifice pendant & corrompu entre lui & ſondit Voiſin, & d'en payer ſa part chacun ſelon ſon héberge, & pour telle part & portion que leſdites Parties ont & peuvent avoir au Mur & Edifice commun.

206.

Poutres & Solives ne ſe mettent pas dans le Mur non mitoyen.

N'eſt loiſible à un Voiſin de mettre ou



faire mettre & loger les poutres & solives de sa Maison dans le Mur d'entre lui & son Voisin, si ledit Mur n'est mitoyen.

207.

Pour mettre Poutres au Mur mitoyen.

Il n'est aussi loisible à un Voisin mettre & asseoir poutres de sa Maison dans le Mur mitoyen d'entre lui & son Voisin, sans y faire faire jambes parpaignes ou chaînes & corbeaux suffisans de pierre de taille, pour porter lesdites poutres, en rétablissant ledit Mur : toutefois pour les Murs des Champs, suffit y mettre matiere suffisante.

208.

Poutres comment se placent sur un Mur mitoyen.

Aucun ne peut percer le Mur mitoyen d'entre lui & son Voisin, pour y mettre & loger les poutres de sa Maison, que jusqu'à l'épaisseur de la moitié dudit Mur, & au point du milieu, en rétablissant ledit Mur, & en mettant ou faisant mettre jambes, chaînes ou corbeaux, comme dessus.

209.

Contribution pour un Mur de clôture.

Chacun peut contraindre son Voisin, ès

Villes & Fauxbourgs de la Prévôté & Vicomté de Paris, à contribuer pour faire faire clôture, faisant séparation de leurs Maisons, Cours & Jardins assis esdites Villes & Faubourgs, jusqu'à la hauteur de dix pieds du haut du Rez-de-Chaussée, compris le chaperon.

210.

Des Murs de clôture hors les Villes & Fauxbourgs.

Hors les Villes & Fauxbourgs, on ne peut contraindre Voisins à faire Mur de nouvel, séparant les Cours & Jardins; mais bien les peut-on contraindre à l'entretenement & réfection nécessaire des Murs anciens, selon l'ancienne hauteur desdits Murs, si mieux le Voisin n'aime quitter le droit du Mur & la terre sur laquelle il est assis.

211.

Murs de séparation sont réputés mitoyens.

Tous Murs, séparans Cours & Jardins, sont réputés mitoyens, s'il n'y a Titre au contraire : & celui qui veut faire bâtir nouveau mur, ou reconstruire l'ancien corrompu, peut faire appeller son Voisin pour contribuer au bâtiment ou réfection dudit

Mur, ou bien lui accorder Lettres que ledit Mur soit tout sien.

212.

Comment on peut rentrer au droit de Mur.

Et néanmoins, ès cas desdits précédens deux articles, est ledit Voisin reçu, quand bon lui semble, à demander moitié dudit Mur bâti & fonds d'icelui, ou à rentrer en son premier droit, en remboursant moitié dudit Mur & fonds d'icelui.

213.

Idem, des anciens Fossés communs.

Le semblable est gardé pour la réfection, vuidange & entretenement des anciens fossés communs & mitoyens.

214.

Marques du Mur mitoyen.

Filets doivent être faits accompagnés de pierre, pour connoître que le Mur est mitoyen, ou à un seul.

215.

Des Servitudes retenues ou constituées par Pere.

Quand un pere de famille met hors ses

mains partie de sa Maison, il doit spécialement déclarer quelles Servitudes il retient sur l'héritage qu'il met hors ses mains, ou quelles il constitue sur le sien; & les faut nommément & spécialement déclarer, tant pour l'endroit, grandeurs, hauteurs, mesure, qu'espece de Servitude; autrement toute constitution générale de Servitude, sans les déclarer comme dessus, ne valent.

216.

De la destination du Pere de famille.

Destination de Pere de famille vaut Titre, quand elle est ou a été par écrit, non autrement.

217.

De quelle distance on peut avoir fossé près du Mur mitoyen.

Nul ne peut faire fossé à eau ou cloaque, s'il n'y a six pieds de distance en tout sens, des Murs appartenans aux Voisins, ou mitoyens.

218.

Nul ne peut mettre vuidanges de fosses de privés, dans la Ville.

219.

Des enduits & crépis en vieil Mur.

Les enduits & crépis de Maçonnerie, faits à vieil Mur, se toisent à raison de six toises, pour une toise de gros Mur.

REMARQUES

Sur l'ancienne Coutume.

L'Article 184 commençant : *En toutes matieres, &c.* a été mis au lieu du 79e Article de l'ancien Coutumier, lequel a été corrigé pour l'amendement des Bacheliers.

L'Article 185 commencant : *Et sont tenus, &c.* a été ajouté de nouveau.

Le 186e Art. commençant : *Droit de Servitude, &c.* a été accordé & mis au lieu des 80 & 87 de l'ancien Coutumier.

Les Art. 188 commençant : *Qui fait Etable contre un mur mitoyen, &c.* 189 commençant : *Qui veut faire cheminée, &c.* 191 commençant : *Qui veut faire Aisance, &c.* 192 commençant : *Celui qui place, &c.* 193 commençant : *Tout Propriétaire de Maison, &c.* ont été ajoutés pour l'avenir, sans préjudice du passé.

A l'Art. 195 commençant: *Il est loisible à un Voisin, &c.* qui étoit le 82 de l'ancien Coutumier, ont été ajoutés ces mots: *En payant les Charges, pourvû toutefois que le Mur soit suffisant pour porter le rehaussement; car s'il n'est suffisant, il faut que celui qui veut rehausser, le fasse fortifier, & se doit prendre l'épaisseur de son côté:* Aussi ont été ajoutés les Articles 196 commençant: *Si le mur est bon, &c.* 197 commençant: *Les Charges sont, &c.* 199 commençant: *En un mur mitoyen toutefois, &c.* 201 commençant: *Fer maillé, &c.* 202 commençant: *Aucun ne peut, &c.* Et 203 commençant: *Les Maçons, &c.* pour avoir lieu à l'avenir, sans préjudice du passé.

Au 204e Article, commençant: *Il est loisible, &c.* qui étoit le 85e de l'ancien Coutumier, ont été ajoutés ces mots: *En le dénonçant toutefois au préalable à son Voisin, & est tenu faire incontinent & sans discontinuation ledit rétablissement,* pour avoir lieu à l'avenir.

A l'Art. 207 commençant: *Il n'est loisible, &c.* ont été sur la fin ajoutés ces mots: *Toutefois pour les Murs des Champs, il suffit y mettre matiere suffisante.*

Les Art. 209 commençant: *Chacun peut, &c.* 210 commençant: *Hors lesdits, &c.* 211 commençant: *Tout mur, &c.* 212 com-

mençant : *Néanmoins*, *&c.* 213 commençant : *Et le ſemblable*, *&c.* 214 commençant : *Filets*, *&c.* 215 commençant : *Quand un Pere*, *&c.* ont été auſſi ajoutés pour l'avenir, ſans préjudice du paſſé.

A l'Art. 216 començant : *Deſtination*, *&c.* ont été ajoutés ces mots : *Quand elle eſt ou a été par écrit, & non autrement, pour Coutume nouvelle.*

Les Art. 217 commençant : *Nul ne peut faire*, *&c.* 218 commençant : *Nul ne peut mettre*, *&c.* 219 commençant : *Les enduits*, *&c.* ont été ajoutés pour l'avenir, ſans préjudice du paſſé.

ARTICLE 184.

DE LA COUTUME,

TITRE 9.

Quand & comment ſe font les Viſitations & Rapports d'Experts Jurés.

EN toutes matieres ſujettes à viſitation, les Parties doivent convenir en Jugement des Jurés ou Experts, ou Gens à ce connoiſſans, qui font le ſerment pardevant les Juges : & doit être le Rapport apporté en Juſtice, pour, en plaidant ou en jugeant

le Procès, y avoir tel égard que de raison, sans qu'on puisse demander amendement; peut néanmoins le Juge ordonner autre ou plus ample visitation être faite s'il y échoit, & où les Parties ne conviennent de personne, le Juge en nomme d'Office.

Conférence des Coutumes sur les Articles 184 *&* 185 *de la Coutume de Paris.*

Melun, art. 187. Montfort, 73. Boulonnois, 78. Calais, 170. Marche, 309. Sedan, 298. Montargis & Lorris, ch. 10, art. 6. Berry, tit. 11, art. 7. Acqs, tit. 17, art. 2. Bearn, rubriche des arbitres, art. 1 & 2, comme à Paris.

Lille, art. 233. Lorsqu'un héritier se plaint d'emprinse sur son héritage, le Prévôt ou son Lieutenant, les deux Echevins & le Clerc de la Ville se transportent sur les lieux pour en faire la visitation par les ouvriers de la Ville, & s'il n'y a opposition; est ordonné que telle visitation sortira effet aux dépens de celui qu'à tort, art. 234, sur complainte intentée après rétablissement fait; on peut retourner à visitations pardevant Echevins, auquel cas on procéderoit plus avant en ladite complainte.

Estampes, art. 75. On peut demander amendement du rapport. Nivernois, ch. 10, art. 17. Bourbonnois, art. 521, de même.

Bretagne, art. 262 & 393. La partie qui se croit grevée, peut demander un autre prisage à ses dépens, dans l'an & jour du premier prisage.

Bayonne, tit. 1, art. 2, 3, 4, 5, & tit. 17, art. 1 & 2. La Partie qui se croit grevée par les Experts, peut avoir recours dedans neuf jours, à compter du jour du Jugement desdits Experts, aux maires, Jurats & Conseil, lequel a coutume de se transporter sur les lieux contentieux avec trois Echevins pour témoins, d'autres Experts si requis en est, ensemble ceux qui ont donné la premiere Sentence, & ce que par ledit Maire ou son Lieutenant & Conseil, est décidé, tient & sort son plein & entier effet.

Cambrai, tit. 25, art. 28, & 33. Se peut demander jusqu'à quatre visitations.

Explication sur cet Article de la Coutume de Paris.

Cet Article & le suivant concernent les Experts & la maniere de faire leur Rapport. Ils ont été mis au commencement du Titre des Servitudes, parce que les Servitudes sont des matieres sujettes à contestations, qui ne se peuvent terminer sans Visitations & Rapports des Jurés-Experts.

1. Les Arbitres ou Experts sont appellés Jurés, parce qu'ils prêtent le serment, & affirment en Jugement de rapporter la vérité ; & cette affirmation autorise le Rapport, & elle en est la forme essentielle, sans laquelle il ne seroit point ajouté foi, suivant l'Ordonnance de 1667, *des Descentes*, Article 7. *Voyez les Notes de l'Article 10 du Commentaire sur le présent Article 184 de la Coutume.*

2. Par ces termes de *Jurés ou Experts*, *& Gens à ce connoissans*, on entend non-seulement les Jurés qui sont créés en titres d'office, mis dans le Tableau du Châtelet, mais aussi des Architectes, des Bourgeois expérimentés, des Artisans & autres Gens connoisseurs du fait dont il s'agit, dont les Parties peuvent convenir entr'elles à l'amiable, autre que des Jurés en titre d'office, ainsi qu'il a été jugé par Arrêt du 13 Août 1662, qui fut, par ordre de la Cour, lu, publié & enregistré au Châtelet de Paris, pour y être observé & servir de Réglement à l'avenir, & qui est confirmé par l'Ordonnance de 1667, *des Descentes*, art. 3, pour avoir lieu par toute la France ; qui veut, que si un Artisan est intéressé en son nom contre un Bourgeois, qu'il ne puisse être mis pour un tiers, qu'un Bourgeois. (a) La Cour a ren-

(a) Ce que dit M. Desgodets, avoit lieu avant l'Edit du

du un Arrêt à l'Audience, en la Cour de la Grand'-Chambre, du 7 Septembre 1686, sur les Conclu-

mois de Mai 1690, portant création de vingt-cinq Jurés Architectes & Bourgeois, & de vingt-cinq Jurés Entrepreneurs Maçons. Dans cet Edit, Sa Majesté Louis XIV dit, Que voulant empêcher les abus qui se commettoient dans les Visitations & Rapports en matieres de Servitudes, Partage, Toisés & autres Actes dépendans de l'Architecture & construction des Bâtimens; ce qui l'avoit engagé d'insérer dans son Ordonnance de 1667 la permission aux Juges & aux Parties de nommer des Bourgeois pour Experts, en cas de contestation entre le Bourgeois & l'Artisan: ce qui néanmoins avoit donné occasion à toutes sortes de personnes, très-souvent sans expérience suffisante, de s'ingérer à faire des Rapports dans lesdits Arts & métiers, dont ils n'avoient ni pratique ni connoissance; ensorte que les désordres s'étant augmentés par l'incapacité de ces sortes d'Experts, Sa Majesté avoit cru qu'il n'y avoit point de moyen plus certain pour retrancher ces abus, que de créer des Offices de Jurés-Experts, & d'en faire pourvoir des Gens de probité & d'expérience connue, supprimant les Offices des Jurés-Maçons & Charpentiers, créés par l'Edit du mois d'Octobre 1574, créant cinquante Experts, comme il a été dit en la Ville de Paris; six pour les Villes où il y a Parlement; trois dans celles où il y a Généralité, & autant dans celles où il y a Présidial: avec privilége aux Experts de Paris de pouvoir travailler dans toute l'étendue du Royaume: aux Experts des Villes où il y a Parlement, dans toute l'étendue du Ressort de ce Parlement; & les autres dans l'étendue du Ressort du Présidial, ou autre Justice ordinaire. Faisant, Sa Majesté, défenses à toutes personnes de quelques qualités & conditions qu'elles soient, & sous quelque prétexte que ce puisse être, de faire aucuns Rapports, &c Faisant pareillement défenses aux Parties de convenir en Justice pour Experts, d'autres que ceux pourvus desdits Offices; aux Juges d'avoir égard à ces Rapports, & aux Greffiers de les recevoir, à peine de nullité desdits Rapports, & de trois mille livres d'amende contre chacun des contrevenans. Il y a eu depuis nombre de Jugemens qui ont maintenu ces Experts dans leurs fonctions, & qui ont annullé les Procès-verbaux faits par des Architectes, même de l'Académie Royale d'Architecture, des Maîtres Maçons & autres.

ſions de Monſieur l'Avocat Talon, en faveur des Avocats, contre les Jurés-Maçons, Charpentiers & autres Artiſans, par lequel elle ordonne que Maître Michel Renard, Avocat, ſera le premier intitulé dans les Rapports, & aura le choix du Greffier de l'Ecritoire; à eux enjoint d'obéir. Me. Julien Brodeau, ſur cet article de la Coutume, rapporte une Sentence du Prévôt de Paris, qui a jugé la même choſe ſur les Concluſions du Procureur du Roi; & il dit que cela ſe pratique ainſi de toute notoriété en tous Rapports. (b) Quoique tous les Jurés ſoient en titre d'Office, l'on peut en nommer à l'amiable deux qui ne ſoient pas Jurés en titre d'Office; mais il faut que les Parties en ſoient convenues entr'elles & par écrit, avant la conteſtation en Juſtice; car pendant l'inſtance elles ne peuvent nommer que des Jurés en titre d'Office, & leſdits Jurés en titre d'Office ſont toujours privativement nommés par les Ju-

(b) Cela s'eſt pu pratiquer avant l'Edit du mois de Mai 1690, à l'égard des Jurés-Maçons & Charpentiers créés en Octobre 1574, comme il a été dit, parce que pour lors il étoit libre aux Parties de nommer des Bourgeois pour eux, lorſqu'il s'agiſſoit d'une conteſtation avec un Entrepreneur: ces Avocats tenoient lieu pour lors d'Experts-Bourgeois; mais aujourd'hui qu'il y a des Architectes Jurés-Bourgeois, les Avocats ne peuvent plus travailler dans les Procès-verbaux conjointement avec les Experts; ils ne peuvent qu'aſſiſter aux Procès verbaux des Experts, lorſqu'il s'agit de faire quelques dires pour la conſervation du droit de leur Partie, ou pour l'établir. Pour l'ordinaire ce ſont les Procureurs qui ſont chargés de faire ces dires; ainſi il n'eſt plus queſtion du droit qu'ont eu les Avocats d'être intitulés les premiers ſur les Procès-verbaux, ni du droit qu'ils avoient de choiſir le Greffier: ce droit appartient aux Architectes Jurés, lorſqu'ils travaillent avec des Jurés-Maçons, ou au plus ancien d'eux, lorſque les Experts ſont tous deux Architectes, ou tous deux Maîtres Maçons.



ges, lorsqu'ils en nomment d'Office. (c) Cependant, en des cas où le Juge prévoit que des Jurés en titre d'Office n'ont pas l'expérience du fait dont il s'agit, ils peuvent nommer des Experts qui ne soient pas en titre d'Office, pour faire les Visitations & en faire leur Rapport en Justice. (d)

3. En matiere sujette à Visitation, c'est-à-dire, en différend qui ne peut être jugé, qu'il ne soit auparavant fait Visitation des ouvrages ou des héritages & autres faits pour lesquels il y a contestation entre les Parties, elles doivent convenir des Experts en Jugement; & le Juge ne peut pas nommer des Experts de son autorité, que les Parties ne refusent d'en choisir & nommer. Les Parties peuvent nommer, choisir & convenir entr'elles d'un seul ou de deux Experts, un de chaque côté, (e) & même

(c) Depuis l'Edit de création des Experts de 1690, les Parties ne peuvent plus convenir à l'amiable d'autres Experts que ceux en titre d'Office, ni avant l'instance commencée, ni après: il est fait défense, sans aucune réserve, aux Parties de convenir d'autres Experts, que ceux créés par l'Edit de 1690.

(d) A moins que le fait dont il s'agit ne concerne pas les Bâtimens ou les autres matieres soumises par ledit Edit de 1690, à la connoissance des Experts, comme des estimations de meubles, d'horlogerie, &c. mais dans les matieres concernant les Edifices, les Juges ne peuvent nommer d'autres Experts que les susdits, parce que le Juge ne peut pas présumer que des Architectes ou Maçons n'ont pas l'expérience suffisante pour pouvoir juger des choses qui sont de la dépendance des Bâtimens & autres matieres expliquées dans l'Edit de 1690, puisqu'on ne reçoit aucun Expert qui n'ait été examiné sur ces mêmes matieres, & qu'il n'ait été reconnu capable.

(e) Le Juge ne peut de son autorité nommer des Experts pour les Parties, à moins qu'elles ne soient refusantes d'en nommer, lorsqu'il s'agit d'une contestation entre Majeurs: mais dans les questions *où il s'agit* de quelque intérêt de Mineur ou d'Absent, le Juge se réserve la nomination de l'Ex-

d'un tiers, en cas que les deux ne soient pas de même avis, tel qu'il leur plaira, (f) & les Greffiers de l'Ecritoire doivent écrire leur avis, tel qu'il puisse être, sans y omettre ni changer.

4. L'Ordonnance, en cet article 184 de la Coutume *des Jurés ou Experts*, dit : qu'à moins que les Parties ne conviennent ensemble d'un seul Expert, il faut qu'ils soient au moins au nombre de deux, ou que chaque Partie en nomme un, ou en cas de refus de nommer par les Parties, que le Juge en nomme deux d'Office, un nommément à chaque Partie; ainsi jugé par Arrêt donné en l'Audience de la Grand'Chambre le 13 Février *1606*, si ce n'est dans le cas où la chose

pert, & en choisit un dont la probité & la capacité lui soient connues; ce qui s'appelle nommer d'Office. S'il s'agit d'une estimation de biens de Mineurs, ou de réparations à faire dans leurs héritages, ou si cela regarde des Absens, ou s'il s'agit de réparations urgentes à faire dans une Maison nouvellement vendue, & ce avant que l'an & jour que le retrait a lieu, soit expiré : dans tous ces cas le Juge fait choix de l'Expert, & les Parties sont pas libres de nommer pour Expert qui bon leur semble.

(f) Il n'est point libre aux Parties en instance de convenir d'un tiers Expert entr'elles, lorsqu'il y a eu sur la contestation dont il s'agit un premier rapport de deux Experts qui ont été d'avis contraires, le Juge se réserve toujours la nomination du tiers Expert. A l'occasion du tiers Expert, il est à remarquer dans les cas d'estimations, que le tiers Expert ne peut estimer la chose dont est question, plus bas prix que le premier Expert qui l'a le moins estimé, ni plus haut prix que celui que le premier Expert qui l'a estimé le plus; mais il peut mettre quel prix il jugera à propos entre l'estimation moindre ou la plus haute, ou confirmer l'estimation de l'un ou de l'autre des premiers Experts. Il y a eu plusieurs Rapports de tiers Experts annullés, parce que les Experts tiers avoient excédé le plus haut prix, ou mis au-dessous du plus bas prix des premiers Experts.

dont



dont il s'agit fût de peu de conséquence. Mais si l'une des Parties avoit nommé un Expert de son côté, & que l'autre Partie fût refusante d'en nommer, le Juge ne pourroit pas nommer cet Expert de l'une des Parties pour servir aux deux, & il en nommeroit un second d'office pour la Partie refusante, ainsi qu'il a été jugé par Arrêt aussi rendu en l'Audience de la Grand'Chambre, le 24 Janvier 1612.

5. Si les Experts nommés d'office sont suspects aux Parties, ils peuvent être refusés & reprochés; de même que les Experts nommés par l'une ou l'autre des Parties, suivant l'Ordonnance de 1667, art 9, *des Descentes*; ainsi les Experts nommés d'office doivent être agréés par les Parties, & un Expert nommé par l'une des Parties, doit être agréé par l'autre Partie; de sorte qu'à proprement parler, ce sont des Experts nommés & convenus par les Parties: (g) ce qui fait qu'ils doivent avoir l'intérêt des Parties en pareil dégré, & donner leur avis en conscience, tant pour l'une que pour l'autre.

6. Une Partie qui aura nommé un Expert, le pourra révoquer, si bon lui semble, sans être tenu d'en dire le sujet: & elle en peut nommer un autre en son lieu & place; mais il faut que ce soit avant d'avoir commencé à agir; car lorsque les Experts

(g) Un Expert qui a été nommé par une Partie, ne peut être refusé & reproché par l'autre, sans qu'il y ait des motifs légitimes de récusation contre cet Expert: si cette récusation étoit facile, les Parties ne conviendroient que très-difficilement d'Experts; & dans le cas où l'une des Parties auroit intérêt que la contestation ne se terminât pas, ou traînât en longueur, cette pratique lui ouvriroit un vaste champ aux délais & chicanes, & lui produiroit les moyens d'éloigner le Jugement.

ont commencé à agir au fait pour lequel ils font nommés, il n'y a plus moyen de les recuser, ni révoquer. Les Experts peuvent être contraints de donner leur avis, & de livrer le Rapport aux Parties qui le requierent. (h)

7. Si un des Experts avoit vu la chose en contestation, & qu'il eût donné son avis à une des Parties verbalement ou par écrit, à l'insçu de l'autre Partie, ce seroit un moyen de le récuser sans reproche; & s'il avoit fait son Rapport de la chose en question, après l'avoir vue en particulier, & avoir donné son avis à une des Parties avant la Visitation faite par l'Ordonnance du Juge, & que l'autre Partie en fût avertie ensuite, tel Rapport pourroit être nul. (i)

(h) Il n'y a point d'action contre les Experts pour la délivrance des Rapports aux Parties; les Experts peuvent seulement être contraints de finir leurs Rapports lorsqu'il y a plusieurs vacations dans un même Procès-verbal: la délivrance des Rapports regarde les Greffiers de l'Ecritoire, qui sont dépositaires des minutes des Rapports, & chargés d'en faire les Expéditions qu'ils délivrent aux Parties.

(i) Ce moyen de récusation ne me paroît pas fondé. Un Expert est plus en état de faire ses réflexions, lorsqu'il n'est qu'avec une des Parties, que lorsque toutes les Parties sont présentes: les disputes continuelles & les discours vifs que tiennent souvent les Parties, lorsqu'elles sont en présence l'une de l'autre, peuvent distraire l'attention des Experts. Cette visite préliminaire ne peut tendre qu'à instruire l'Expert du point de la difficulté. L'on répliquera qu'il seroit à craindre que cet Expert ayant été déterminé à penser d'une façon, par les raisons qui lui ont été alléguées par une des Parties, & qu'ayant en conséquence donné son avis verbalement, ou par écrit, ne voulût point, par une fausse honte, changer de sentiment, quoiqu'il sentît le faux de sa décision. faute d'avoir entendu les deux Parties, ou par d'autres raisons Mais on ne doit point penser qu'un homme prudent & sage, & de probité, tel que doit être un Expert, puisse, par de semblables raisons, donner un avis contraire à ses sentimens,



8. Le Juge doit entendre l'Expert récusé, soit nommé d'office ou par Partie adverse, auparavant que d'en nommer un autre à sa place, pour deux raisons : La premiere, parce que souvent les Parties ne veulent pas d'un homme de bien & qui soit éclairé, pour entrer dans la connoissance de leurs affaires, & en donner toute la lumiere possible aux Juges. La seconde raison est, qu'il y va de l'honneur de l'Expert récusé d'informer le Juge du démêlé qu'il y a entre lui & le Particulier qui le récuse. Il n'en est pas ainsi de l'Expert révoqué par la Partie qui l'avoit nommé, lorsqu'il n'a pas encore commencé à agir.

9. Les Greffiers de l'Ecritoire ne peuvent servir d'Experts en Jugement, suivant les Réglemens de M. le Lieutenant Civil, du 25 Janvier 1669, conformément à un Arrêt du 30 Mars 1654. (1)

10. Les Experts étant nommés par les Parties, ou d'office, il faut leur faire donner Assignation pour faire le serment, & aussi à la Partie pour y être presente. L'Ordonnance oblige indistinctement tout Expert nommé de prêter serment avant la Visitation, quoiqu'Officiers, & qu'ils aient prêté serment dans le temps de leur réception ; & ils sont tenus de le faire pour le fait particulier de la Visitation & du

& commettre une injustice. Tout ce qui tend à instruire un Expert, ne doit point lui être interdit. Si un Expert, quelqu'éclairé qu'il soit, étoit obligé de donner son avis sur des matieres problématiques, sur le champ, sans instruction préliminaire, il pourroit bien arriver que son avis ou sa décision ne fût pas des plus justes & des plus solides.

(1) Outre le Réglement de M. le Lieutenant Civil, & l'Arrêt allégué par M. Desgodets, l'Edit du mois de Mai 1690 y est formel, faisant défenses aux Greffiers de faire la fonction d'Experts, directement ni indirectement, en quelque maniere que ce soit.

Rappott dont il s'agit. (m) Ils doivent être Habitans de la Province, & avoir une entiere connoissance de l'usage du lieu. (n) Après que les Experts ont prêté le serment, le Jugement qui a ordonné la Visitation, leur doit être mis entre les mains. (o)

11. Les Experts ne doivent faire leur Rapport que suivant ce qui est prononcé dans le Jugement, qui ordonne la Visitation & le Rapport, & ce qui est du fait pourquoi ils sont nommés; & ils ne doi-

(m) Depuis l'Edit de 1690, les Experts en Charge ne prêtent plus d'autre serment que celui qu'ils font lors de leur réception. Le Roi, par cet Edit, les dispense *de prêter nouveau serment dans la fonction de leurs Offices, attendu celui qu'ils ont prêté lors de leur réception.* Ce sont les termes de l'Edit qui est postérieur à l'Ordonnance. Il s'est trouvé des Juges depuis qui ont voulu contraindre des Experts de faire serment devant eux avant la visite par eux ordonnée, conformément à l'Ordonnance : & les Experts ayant refusé, fondés sur l'Edit de leur création, il est intervenu plusieurs Arrêts du Parlement, qui ont dispensé les Experts d'un nouveau serment, conformément à l'Edit de 1690.

(n) Par le même Edit de création, le Roi veut que les Experts de la Ville de Paris puissent être nommés, tant dans la Prévoté & Vicomté de Paris, que dans toutes les autres Villes & lieux de son Royaume, & que les Experts des Villes où il y a Parlement, travaillent tant dans ladite Ville que dans l'étendue du Ressort dudit Parlement.

(o) Non seulement on doit remettre aux Experts le Jugement qui les commet, mais il faut encore leur remettre tous les Jugemens qui ont précédé la visite, soit qu'il y ait plusieurs Sentences ou Arrêts, ou les unes & les autres, afin que les Experts puissent connoître toute l'étendue de leur mission, y ayant quelquefois des circonstances particulieres dans les premiers Jugemens qui ne sont point répétés dans les derniers. Il faut remettre de plus aux Experts l'Original de l'Exploit, par lequel ils ont été assignés à se trouver au jour, lieu & heure, & *aussi les Parties, afin que* les Experts en fassent mention dans l'intitulé de leurs Rapports.

vent point entrer dans l'examen de la question de Droit ou de Coutume, si ce n'est quand il est ordonné par Sentence ou Arrêt, que les Experts aient à répondre sur certains chefs qui sont suivant ou contre la Coutume. (p)

12. Si les Experts conviennent & sont de même avis, ils le marqueront, dans le Rapport par leurs Conclusions; mais s'ils ne conviennent pas, ils donneront chacun leur avis séparé par un même Rapport, suivant l'Article 13 de l'Ordonnance de 1667, & le Juge nommera d'office un tiers Expert qui sera assisté des deux autres en la Visite qu'il fera sur les lieux, & son avis terminera le Rapport. (q)

13. Le Rapport étant fait, les Parties ou l'une d'icelle, l'autre en étant avertie par un simple avenir, le peut produire en Justice pour le faire enteriner ou contester. (r)

(p) Les Experts ne peuvent donner leur avis sur une question de Droit, que lorsque le Jugement qui les commet l'ordonne ; ce qui arrive lorsque la question de Droit est liée, & dépend de quelque circonstance des lieux qu'il importe au Juge de connoître, pour en pouvoir décider.

(q) Ordinairement le Juge ne nomme un tiers Expert que lorsque dans un premier Rapport les Experts se sont trouvés d'avis contraire. Il arrive cependant quelquefois, lorsqu'il s'agit d'un sujet sur lequel le Juge pense qu'il pourroit y avoir contrariété d'avis entre les Experts, & que l'on a fait choix d'Experts de Paris pour se transporter en quelques Provinces éloignées. Dans ce cas il arrive que le Juge nomme en même temps, à la requisition des Parties, un tiers Expert pour se transporter sur les lieux avec les premiers, & les départager, s'ils ne se trouvoient pas de même avis. L'on prend cette précaution pour éviter les frais d'un second transport & d'un second Rapport ; ce qui épargne bien de la dépense & gagne beaucoup de temps aux Parties.

(r) Suivant l'Article 23 des Descentes sur les lieux, de

14. Il n'eſt point permis aux Parties de demander amendement, c'eſt-à-dire, qu'il ſoit jugé autrement que ſur le Rapport, ou que le Rapport ſoit corrigé ou réformé; mais ils peuvent s'oppoſer à ſon entérinement, & demander une plus ample Viſitation, ou qu'il ſoit nommé d'autres Experts pour faire un nouveau Rapport: comme auſſi le Juge peut ordonner une autre ou plus ample Viſitation, au cas qu'il ne puiſſe pas rendre un Jugement certain ſur le Rapport qui auroit été fait, ou que le Rapport ne ſoit pas conforme à la vérité: & ſi une nouvelle Viſitation eſt ordonnée à la requiſition d'une des Parties, elle ſe doit faire à ſes frais & dépens, ſans que par après les frais d'icelle entrent en taxe.

15. Le Juge doit juger ſuivant le Rapport des Experts convenus par les Parties ou nommés d'office, ſans y rien changer, ſoit qu'ils aient été d'un même avis dans la premiere Viſitation, ou qu'étant d'avis ſéparé, le tiers Expert en termine le Rapport par ſon avis, après l'examen des avis des deux autres Experts, ou qu'ayant été fait une nouvelle Viſitation, le ſecond Rapport fût terminé par les Experts. (f)

l'Ordonnance de 1667, la Partie la plus diligente peut faire donner au Procureur de l'autre Partie, copie des Procès-verbaux & Rapports d'Experts, & trois jours après pourſuivre l'Audience ſur un ſimple Acte.

(f) Le Juge rend ſon Jugement ſuivant l'avis des Experts ſans y rien changer, lorſque le fait ſur lequel les Experts ont leur avis à donner, eſt totalement étranger aux lumieres du Juge, & qu'il eſt de la connoiſſance des ſeuls Experts, comme ſont les Eſtimations. Mais lorſque le ſujet de la Viſite eſt connu du Juge, comme les Servitudes & autres, & que le Juge ordonne que les Experts donneront leur avis aux fins des Par-

16. Lorsque le Juge n'a pas assez de connoissance ni de lumiere par le premier Rapport fait, ou que l'une des Parties desire qu'il en soit fait un autre, pour lors le Juge doit ordonner un second Rapport, ou une plus ample Visitation : auquel cas, s'il ordonne un second Rapport, les Experts qui auront fait le premier Rapport, ne seront point reçus à faire le second & nouveau Rapport : mais s'il est ordonné une plus ample Visitation, alors les premiers Experts y peuvent être reçus, parce que ce n'est qu'une suite ou augmentation du Rapport, & non pas un changement ou confirmation d'avis.

17. La présence du Juge sur les lieux est très-nécessaire en beaucoup de rencontres, comme quand il s'agit de Servitudes, de périls & d'entreprises, & quantité d'autres choses que l'œil fait plutôt concevoir en un moment, que la lecture du Rapport ne pourroit faire, & aussi pour que les Experts soient plus attentifs & fassent mieux leur devoir. (t)

ties, ces Rapports ne sont que pour l'éclaircir & le mettre en état de porter un Jugement plus certain ; pour lors il n'a égard à ces Rapports qu'autant qu'il le juge à propos, & souvent son Jugement est différent de l'avis des Experts.

(t) Lorsque les Juges se transportent sur les lieux, plusieurs Auteurs prétendent que ces Juges sont en droit de faire prêter un nouveau serment aux Experts pour le fait dont il s'agit, quoique ces Experts fussent en titre d'office, & qu'ils eussent prêté serment lors de leur réception, & ce, suivant eux, pour rendre la présence du Juge plus respectable, & les Experts plus attentifs à leur devoir. Cependant dans l'Edit de Création des Experts, il n'est point fait d'exception, & les Experts sont exemptés d'un nouveau serment purement & simplement, & sans aucune réserve. Ce n'est point l'usage du Châtelet de Paris, ni du Parlement ; il s'est fait nombre de Visites en la présence de l'une & l'autre Jurisdiction & Tribunal, qui bien loin d'avoir exigé le serment des Ex-

perts, ne l'ont pas même proposé. A l'égard de l'attention des Experts à leur devoir, le second serment ne les oblige pas plus que le premier, & ils ne sont pas plus dispensés de le faire après le premier serment qu'après le second. Tout Expert sçait, avant même d'avoir prêté serment, qu'il est obligé indispensablement par son état de dire la vérité; qu'il doit employer toutes ses lumieres à la découvrir, à ôter le voile dont les Parties tâchent de l'obscurcir, & que ce n'est que sur leurs Rapports que le Juge peut asseoir son Jugement; qu'il est son homme de confiance, & qu'il ne peut lui faire un faux exposé, sans se rendre coupable du Jugement rendu en conséquence. Ces obligations doivent certainement suffire aux Experts pour les engager à être attentifs à leur devoir; & ceux qui seroient capables d'agir autrement, ne pourroient être retenus par les obligations des sermens les plus respectables.

ARTICLE 185.

Comment doit être fait, signé & délivré le Rapport.

ET sont tenus lesdits Jurés ou Experts, & Gens à ce connoissans, faire & rédiger par écrit & signer la minute du Rapport sur le lieu, & paravant qu'en partir, & mettre à l'instant ladite minute ès mains du Clerc qui les assiste, lequel est tenu dedans les vingt-quatre heures après de livrer ledit Rapport aux Parties qui le requierent.

Explication.

PREMIEREMENT, cet Article dit que les Jurés ou Experts, & Gens à ce connoissans, sont tenus



de faire & rédiger par écrit, & signer la minute du Rapport sur les lieux auparavant que d'en partir : d'où il s'ensuit que lesdits Experts & Gens connoissans peuvent écrire eux-mêmes la minute du Rapport, & que c'est à eux à le rédiger ; & que lorsqu'ils font écrire la minute par un Clerc ou Greffier de l'Ecritoire, ils le doivent dicter, & le Greffier l'écrire dans les mêmes termes dont les Experts se servent pour exprimer leurs sentimens, sans y rien changer, ajouter ni retrancher : & soit que les Experts ou le Greffier aient écrit la minute du Rapport, les Experts doivent signer sur les lieux à la fin de la vacation, & la mettre entre les mains du Greffier de l'Ecritoire, à l'instant avant que d'en partir : & lorsque la Visitation pour laquelle les Experts sont nommés, ne se peut finir en une seule vacation, la minute du Rapport est représentée par le Greffier, & continuée & signée des Experts sur les lieux, à la fin de chaque vacation.

2. La fonction des Greffiers ou Clercs de l'Ecritoire, est de mettre par écrit les Rapports des Jurés ou Experts, des Visitations, Alignemens, Toisés, Prisées & estimations, & des autres Actes qui se font par les Experts, d'en garder la minute, & d'en délivrer des copies à ceux qui le requierent.

3. Suivant l'Ordonnance du Roi Charles IX, en l'an 1567, il n'étoit pas nécessaire que les Experts fussent assistés du Greffier de l'Ecritoire pour la validité de leur Rapport : & par l'Article 12 de l'Ordonnance de 1667, les Experts doivent, après avoir fait la Visitation, délivrer au Commissaire la minute de leur Rapport, pour être attachée à son Procès-verbal, & transcrite dans la Grosse en un même cahier ; & que le Commissaire déclarât dans son Procès-verbal, que le Rapport des Experts lui avoit été

délivré. Mais parce que cet Article de l'Ordonnance n'étoit pas conforme à l'Article 185 de la Coutume de Paris, & qu'il détruisoit la fonction des Greffiers ou Clercs de l'Ecritoire, & causoit un préjudice notable au Public, en ce que les Particuliers ne pouvoient plus prendre des Grosses desdits Rapports, la minute ne demeurant plus entre les mains des Clercs ou Greffiers de l'Ecritoire, ils n'en pouvoient pas expédier les Grosses, ils ont été maintenus dans leurs droits, par Arrêt du Conseil, du 23 Septembre 1668.

4. L'Ordonnance du Roi Charles IX, de l'an 1567, & cet Article 185 de la Coutume de Paris, marquent expressément que le Clerc ou Greffier de l'Ecritoire est tenu de délivrer la copie du Rapport aux Parties qui la requierent dans les vingt-quatre heures après que la minute a été signée des Experts; ce qui se doit entendre lorsque le Rapport a été fait en une seule vacation: mais lorsqu'il est employé plusieurs vacations par les Experts pour faire la Visitation & leur Rapport, les vingt-quatre heures ne se doivent compter que depuis la derniere vacation & conclusion du Rapport, & encore faut-il que la Grosse ou copie se puisse expédier dans les vingt quatre heures: mais pour satisfaire à ce qui est prescrit dans ladite Ordonnance, & par cet Article de la Coutume de Paris, les Greffiers ne peuvent pas différer à délivrer la copie du Rapport, plus long-temps que le temps nécessaire pour la pouvoir expédier.

5. Il y a des cas où on ne peut pas obliger les Experts de finir & conclure le Rapport sur les lieux, comme sont les partages auxquels il faut examiner les titres & la valeur des héritages, en faire même des plans & autres desseins. Il en est de même des

Servitudes, dont la ſuppreſſion ou la continuation ne dépend pas ſeulement de la diſpoſition des lieux, mais particulierement des Titres qui les ont établis, que les Parties ne repréſentent le plus ſouvent qu'après la Viſitation & la déclaration des lieux & Servitudes conteſtées, ſoit pour n'avoir pas les Titres en leur poſſeſſion lors de la Viſitation, ou pour ne vouloir pas les repreſenter ſans y être contraints, parce qu'ils détruiſent leurs prétentions, ou qu'ils établiſſent des Servitudes que l'on prétend avoir ſur leurs héritages; leſquels Titres il eſt néceſſaire de lire & examiner à loiſir & avec application, pour connoître l'eſprit & l'intention de ceux qui ont opoſé à rendre ou accepter les Servitudes, le temps de leur établiſſement & leurs qualités, qui peuvent avoir été changées par les Propriétaires, ou par l'un d'eux; ce que l'on ne peut connoître que par l'examen des Titres qui en ſont toujours la déciſion; ce qu'il eſt quelquefois difficile de pouvoir faire ſur les lieux. Mais ſoit qu'ils le finiſſent ſur les lieux, ou qu'ils le terminent ailleurs, ils ſont toujours tenus de rédiger leur avis par écrit de ſuite ſur la même minute, & de la ſigner à la fin de chaque vacation, & de le remettre en même-temps entre les mains du Greffier de l'Ecritoire, pour empêcher que les Experts ne ſoient ſollicités de changer ou y ajoûter quelque choſe au gré de l'une des Parties. Il peut y avoir d'autres cas ſemblables, auxquels les Experts ne peuvent finir ſur les lieux. (a)

(a) Les Experts, dans les cas où ils ne peuvent finir leurs Rapports ſur les lieux, par les raiſons qui ont été dites, pour ſe mettre à l'abri des plaintes que les Parties pourroient faire de ce qu'ils n'auroient pas ſatisfait à l'Article 185 de la Coutume, ils prennent la précaution, lorſque toutes les Parties ſont préſentes, de les faire conſentir par écrit ſur la Minute

6. Si les Experts, en donnant quelque alignement, font des marques & repaires contre quelque chose qu'il faille démolir peu après, ils sont tenus d'en faire la vérification avec le Greffier de l'Ecritoire, avant la démolition du repaire, & le Greffier en faire mention tant sur la minute signée des Experts, que sur la Grosse signée de lui, & le tout sans prendre, pour ladite vérification, écriture & signature, aucun salaire; ce qui s'est fait de tout temps pour éviter aux abus & aux grands frais qui se pourroient faire par telle voie. L'Article V de la Voyerie appelle cette vérification, Recollement, & fait défenses aux Voyers d'en prendre aucun salaire. (b)

du Rapport, à ce qu'ils puissent terminer leur Rapport en leur Bureau; ce qui est plus commode aux Experts, & est avantageux aux Parties, surtout lorsqu'ils s'agit que les Experts de Paris se transportent en campagne: si toutes les Parties n'étoient pas présentes, & qu'ils n'eussent point les Titres qui leur seroient nécessaires pour terminer leur Rapport, ils s'en retourneroient jusqu'à ce qu'ils fussent en état d'achever, après avoir constaté le sujet de leur retour, & ensuite ils reviendront sur les lieux pour clorre leur Rapport, au desir de cet Article 185 de la Coutume de Paris. Telle est la conduite que ces Experts tiennent en ces occasions.

(b) Ce Recollement des repaires dans les alignemens que dit M. Desgodets devoir être fait par les Experts, sans frais, au cas que les endroits où seroient gravés ces repaires, vinssent à être démolis, n'est point en usage, & ne se peut pratiquer. Lorsque les Experts donnent un alignement, ils ont soin d'examiner, autant qu'il leur est possible, si les repaires ne sont point en risque d'être démolis; ils s'informent même du dessein qu'a celui qui fait bâtir, pour être en état de juger si leurs repaires sont à l'abri de toute atteinte: & lorsqu'il arrive qu'il faut changer ces repaires, soit que le Particulier qui fait bâtir ait changé de dessein, ou que les endroits où ont été marqués les repaires ne soient pas trouvés aussi solides qu'ils le paroissoient, ce qui n'est pas possible quelquefois de

7. Les Greffiers de l'Ecritoire reçoivent le même salaire que les Jurés Experts pour le Rapport, & outre ce, ils se font payer les Grosses en les délivrant à raison de cinq sols tournois pour chaque rolle. (c)

8. Les Jurés ou Experts, & les Greffiers de l'Ecritoire, n'ont aucun droit d'action contre les Parties pour être payés de leur salaire. C'est pourquoi les Greffiers de l'Ecritoire sont en usage de faire payer entierement toutes les vacations des Experts, & les leurs, & les frais de la Grosse à l'une des Parties qui en veut avoir une copie ou Grosse; & cette Partie a son recours pour l'autre moitié, si les dépens sont compensés, & pour le tout, si la Partie qui est condamnée aux dépens est tenue de payer & rembourser entierement tous les frais du Rapport. (d)

prévoir, vu que les paremens d'un mur peuvent être bons, & à l'intérieur ne rien valoir, il ne seroit pas juste d'exiger des Experts un nouveau transport sans frais, vû que leurs vacations sont taxées: il faut donc les payer toutes les fois qu'ils vaquent. Il n'en est pas de même de Messieurs les Trésoriers de France, le Roi leur a accordé certains droits pour les alignemens, à la charge du recollement: il faut donc qu'ils remplissent leurs fonctions sans frais, car ce seroit exiger double droit. La mission des Experts est différente: lorsqu'ils ont donné leurs alignemens exactement, c'est aux Propriétaires à veiller à la conservation des repaires, & prendre garde qu'on ne les supprime: s'il s'agissoit de les changer, ce seroit donner un nouvel alignement, il faudroit même un autre Rapport, ne pouvant faire aucun changement dans un Rapport lorsqu'il est délivré.

(c) Ce prix pouvoit être en usage du temps de M. Desgodets; mais aujourd'hui ce prix est double, ce qui est causé en partie par le prix du timbre du papier marqué.

(d) Les Experts & les Greffiers ont action contre les Parties, pour être payés de leurs vacations. La Partie poursuivante, en assignant les Experts, leur déclare qu'ils seront

payés de leurs salaires raisonnables : l'Edit de Création de 1690 taxe leurs vacations ; ainsi leur droit n'est pas douteux : il arrive tous les jours des instances à ce sujet, dont les Jugemens adjugent aux Experts & Greffiers leurs vacations & Grosses : on les évite tant que l'on peut, en faisant consigner ; mais les Parties consignent toujours très-difficilement, & trouvent mauvais qu'on le propose ; ils aiment mieux promettre qu'aussitôt que le Rapport sera fait ils le leveront. Les Experts perdroient souvent leur temps, s'ils n'avoient point d'action contre les Parties, arrivant quelquefois que les Parties s'accommodent pendant le cours du Rapport, auquel cas elles n'en ont plus besoin ; d'autres, parce qu'ils ne se trouvent pas favorables pour elles ; d'autres, parce que ces Rapports ont été à de plus grands frais qu'elles ne pensoient, &c. Les Parties plaidantes sont toujours très-empressées de mettre les Experts en œuvre, & très-lentes lorsqu'il s'agit de les récompenser.

ARTICLE 186.

Si la Servitude ou la Liberté s'acquiert par Prescription.

Droit de Servitude ne s'acquiert par longue jouissance, quelle qu'elle soit, sans Titre, encore que l'on ait joui par cent ans ; mais la liberté se peut réacquérir contre le Titre de Servitude, par 30 ans entre âgés & non privilégiés.

Conférence de l'Article 186.

Melun, Article 188. Sens, 97. Auxerre, 100, 114. Estampes, 72. Montfort, 85. Senlis, 268. Clermont, 216. Vallois, 128. Troies, 41. Reims, 350. Noyon, 82. Chauny, 66. Lille, 75 & 76. Orléans, 225, 226, 227, 240, 248, 251, 253. Calais, 172. Dourdan, 60, 63. Touraine,

112. Châteauneuf, 95. Chartres, 80. Dreux, 68. Blois, 150. Dunois, 62. Nantes, 705, 720, 721. Sedan, 278, 294. 113. Péronne, 212. Montargis & Lorris, ch. 10, art. 1. Maine, treizieme partie, art. 462. Loudunois, ch. 21. art. 1. Bayonne, tit. 8. art. 1 & 2. Soule, tit. 28. art. 2. Cambrai, des prescriptions, art. 6. Tournai, des prescriptions, art. 1. Nivernois, ch. 10. art. 2, comme à Paris.

Meaux, art. 75. Les Servitudes se prescrivent par long espace de temps de jouissance après contradiction.

Nivernois, ch. 10. art. 2. Prescrit les Servitudes par 30 ans de jouissance après contradiction. Berry, tit. 11. art 1, 2, 3, 9, 14, 17. Bourbonnois, art. 509, 510, 519. Bar, 171, 177, 179, 180. de même.

Amiens, art. 161. Prescrit les Servitudes apparentes par 30 ans de jouissance, 165. Les latentes par 40 ans, excepté les latrines qui seroient plus près de deux pieds ½ de la terre du voisin.

Lorraine, tit. 14. art. 3 & 4. Les Servitudes apparentes se prescrivent par 30 ans de jouissance, les latentes sont imprescriptibles.

Mantes, art. 94. Celles de la Ville imprescriptibles, celles hors la Ville sont prescrites par prescription de droit écrit.

Anjou, treizieme partie, art. 449, 450, 453. Celles de la Ville imprescriptibles, celles hors la Ville prescrites par 30 ans de jouissance; la liberté contre la Servitude s'acquiert par 30 ans de non jouissance.

Chalons, art. 144. Les Servitudes se prescrivent par possession de 30 ans sans titre. Laon, art. 145, de même.

Auvergne, ch. 17. art. 2. Servitudes s'acquierent ou se perdent par le laps de 30 ans continuels & accomplis. Marche, art. 91, de même.

Normandie, art. 594, 608, comme à Paris, excepté qu'il faut 40 ans de non jouissance pour acquérir la liberté.

Grand-Perche, art. 216. Le voisin acquiert des Servitudes par possession immémoriale.

Rennes, 696, 697. Vues à verre mort de 7 pieds ne se peuvent prescrire; vues à verre mort à 4 pieds & au-dessous se prescrivent par 40 ans de jouissance.

Bretagne, art. 392. Celui qui fait un Edifice préjudiciable à ses Voisins, à leur vu & sçu, en peut-être empêché par opposition; s'il est achevé, on en peut demander la démolition en payant les frais dans l'année; après l'année on

peut ſeulement demander un dédommagement pendant ſix ans ; Fors, Colombiers & Moulins, dont on peut demander la démolition dedans 15 ans.

Bar, art. 182. Démolition de Muraille & autre œuvre clandeſtine, n'attribue poſſeſſion à qui les a fait. Orléans, 258. Nantes, 721. Sedan, 294, de même.

Explication.

1. Cet Article en ſa premiere partie regle comment les Servitudes ſe doivent acquérir ; & en la ſeconde, comment elles peuvent s'éteindre.

2. Celui qui prétend qu'une Servitude lui eſt due ſur un héritage, doit montrer un Titre qui explique entierement toutes les circonſtances de la Servitude ; & ce Titre doit être par écrit & en bonne forme & authentique ; & faute de ce, il en doit être débouté.

3. La preuve par témoins ne peut être admiſe pour conſtituer une Servitude ſur un héritage, quand même celui qui prétend avoir droit de la Servitude, en auroit joui cent ans & plus, d'autant que la poſſeſſion en ce cas eſt regardée comme une uſurpation. (a)

4. La raiſon pour laquelle la longue jouiſſance eſt interdite en matiere de titre pour les Servitudes, eſt pour obvier aux entrepriſes qui ſe feroient ſous couleur de ſouffrance ou tolérance, pour cauſe d'amitié ou familiarité, dont on abuſeroit. (b)

(a) *Voyez ce qui ſera dit ſur les Articles 215 & 216 de la Coutume de Paris.*

(b) Si la jouiſſance ſuffiſoit pour établir une Servitude, il pourroit arriver qu'un Propriétaire, pour faire plaiſir à ſon Voiſin, qui ſeroit ſon ami, lui permit d'ouvrir des vues ſur ſon héritage, ſouffrît les eaux de ſa Maiſon s'écouler par la ſienne, & enfin par tolérance ne ſe plaignît point

de

5. Le Décret tant volontaire que forcé n'est pas un Titre valable pour établir des Servitudes sur les héritages voisins, au profit de l'héritage adjugé par Décret, soit que l'adjudication en eût été faite, ainsi que l'héritage se poursuit & comporte, & même que la déclaration des Servitudes fût stipulée & énoncée dans le Contrat volontaire ou dans le Décret forcé,& l'ancien Propriétaire en eût joui lors de la vente ou de la saisie réelle du Décret, & que le nouvel Acquéreur en eût joui pendant dix ans entre présens,& vingt ans entre absens,sans y être troublé, parce qu'il se peut mettre par surprise telle déclaration que l'on voudra dans leContrat volontaire & dans le Décret forcé des Servitudes, dont l'ancien Propriétaire n'auroit pas eu de Titres plus formels pour être valables. Ainsi jugé par deux Arrêts, l'un de la quatrieme Chambre des Enquêtes, du premier Mars 1608, & l'autre de la cinquieme des Enquêtes, du 20 Juillet 1611. La raison est que le nouvel Acquéreur n'a pas plus de droit de Servitude qu'en auroit celui qui lui a vendu l'héritage, ou sur lequel il a été saisi & décreté. (c)

de quelqu'autres entreprises que ce Voisin auroit pu faire sur son héritage pour sa commodité; & que s'étant écoulé un long-temps sans avoir fait cesser ces Servitudes, faute d'y avoir fait attention, ou par mort, il pourroit arriver, dis-je, que ce Voisin en prît avantage, & voulût s'attribuer un droit qu'il n'avoit point sur l'héritage de son Voisin. Cet Article 186 de la Coutume de Paris a obvié à cet abus par sa disposition.

(c) Outre la raison que donne M. Desgodets, il y en a une autre; on ne peut engager autrui sans son aveu: le Contrat de vente d'un héritage, est un Acte qui se passe entre le Vendeur & l'Acheteur, sans y appeller aucuns Voisins: par conséquent cet Acte n'en peut engager aucuns. Le Décret volontaire qui se poursuit ensuite sur le Vendeur, ne tend qu'à pur-

6. Néanmoins, comme il est très-difficile au héritages qui se vendent par Décret forcé, d'en re couvrir les Titres, si les Saisissans n'ont la précau tion de faire insérer dans la saisie réelle la décla ration & description des Servitudes actives que le héritages saisis ont sur leurs Voisins, & d'en fair faire mention expresse & formelle dans les autre Procédures du Décret, & qu'ensuite celui qui es l'Adjudicataire & l'Acquéreur fasse dénoncer & signifier le Décret avec ladite déclaration, en men tion des Servitudes, aux Voisins qui les doiven souffrir en leurs domiciles, aussitôt que le Décre & l'Adjudication lui ont été délivrés: si lesdits Voisins n'y font point réponse, ni d'opposition aux Servitudes pendant l'an & jour, le Décret lui peut servir de Titre, & en ce cas les Servitudes sont bien établies, afin qu'ils en puissent être certains pour s'en servir dans les changemens & nouvelles distributions qu'il pourroit avoir besoin de faire dans son héritage.

7. Quelques Auteurs, qui ont écrit sur cet Article 186 de la Coutume de Paris, ont prétendu qu'il y a des Servitudes de certaine nature, comme d'égouts d'eau qui passent d'un toît d'une Maison ou d'un héritage dans un autre, qui se peu-

ger les hypotheques qui pourroient être sur l'héritage vendu: il n'y a que les Créanciers du Vendeur qui ont intérêt de s'y opposer; il suffit que cette vente leur soit notifiée, pour qu'ils aient droit d'y former opposition. Cette vente leur est annoncée par les Criées qui se débitent imprimées tous les mois chez le Certificateur des Criées: mais les conditions de ces ventes n'y sont point déclarées; par conséquent les Voisins de ces héritages en criées ne peuvent connoître quand ils ont intérêt de s'opposer à ces Décrets, & ne peuvent être engagés dans ces ventes, n'y étant point appellés. Il en est de même des Décrets forcés.

vent prefcrire par longue jouiffance; ce qu'ils n'ont pas bien expliqué. Il faut faire diftinction de deux fortes d'égouts; fçavoir, les égouts publics & les égouts particuliers. Les égouts particuliers font apparens ou cachés. Les égouts apparens font les égouts des toits, couvertures d'ardoife, tuile, plomb, ou autres, par où l'eau dégoutte, les cheneaux qui écoulent les eaux par un godet; ceux dont les eaux s'écoulent par un tuyau, & les éviers, ruiffeaux, ou trous & gargouilles par où l'eau s'écoule en la fuperficie du terrein; & les égouts cachés, font les gargouilles de pierre & les pierrées; l'une & l'autre recouvertes d'une dalle de pierre dure, & de terre par le deffus, & les aqueducs fous terre. Lorfque tous ces égouts ont leur écoulement d'une Maifon ou d'un héritage fur un autre héritage voifin, il faut néceffairement en avoir des Titres valables, pour qu'ils foient réputés Servitudes: mais lorfqu'il n'y a point de Titres, ils ne peuvent jamais acquérir droit de Servitude fur l'héritage qui les fouffre, quelque longue jouiffance que les Propriétaires de la Maifon ou héritages qui les poffedent, en puiffent avoir.

8. L'autre forte d'égout, dont la joüiffance peut acquérir Titre non feulement de Servitude, mais encore de propriété en certains cas, font les aqueducs publics dans les Villes, & les petites rivieres & ruiffeaux en Campagne, qui fervent à écouler les eaux de tout un Pays, lefquels paffent quelquefois fur différens héritages, & auxquels chacun des ces héritages a droit de faire écouler fes eaux, fans que les autres en puiffent empêcher.

9. Celui qui a droit de faire paffer toutes les eaux de fon héritage fur l'héritage voifin, ne peut pas changer l'endroit par où ces eaux paffent, lorfqu'il a

été une fois établi. Par exemple, si c'est l'égout d'un toit qui tombe sur le voisin, il ne peut allonger cet égout, ni le changer de place, mais il le peut bien hausser & le baisser. Et si c'est un godet qui jette les eaux, ou que les eaux passent par un tuyau de descente, ou si les eaux passent par un trou au pied d'un Mur, ou par un ruisseau en superficie, ou par un aqueduc, ou autres égouts souterreins; tous ces différens passages & égouts d'eaux ne se peuvent pas changer d'un endroit en un autre; si ce n'est par accord & du consentement du voisin qui souffre la Servitude.

10. Lorsque par un Titre il est spécifié que les eaux d'une Maison passeront & auront leur écoulement sur un héritage voisin, si celui qui a ce droit change la disposition de sa Maison, il ne peut pas y faire passer une plus grande quantité d'eau, que celle qui y passoit avant le changement. Par exemple, s'il y avoit à cette Maison une certaine quantité de toits, de couvertures, une cour & une autre partie de logement qui eût écoulement de leurs eaux par l'héritage voisin, & que le surplus de cette Maison fût dispersé en un jardin ou place vague, dont les eaux n'eussent point d'écoulemens, ou s'écoulassent par ailleurs, & que l'on y fît des bâtimens & des cours; les eaux de ces nouveaux bâtimens ne pourroient pas avoir leur écoulement par l'ancien passage. Mais si par le Titre il est dit & stipulé en général, qu'un héritage a droit de faire écouler ses eaux par un héritage voisin, quelque changement de disposition que le Propriétaire fasse faire sur son héritage, il a droit de faire passer ses eaux par l'héritage voisin, pourvû que ce soit toujours par le même endroit; à l'exception des eaux étrangeres qu'il feroit conduire sur son héritage, comme une source

isseau d'eau, ou autrement, qui seroit hors
n héritage, & qu'il y feroit conduire pour y
un réservoir ou jet d'eau; la décharge desquel-
aux étrangeres il ne pourroit pas faire passer
'héritage de son Voisin. (d)

S'il est dit par Titre indéfiniment que les eaux d'une
n s'écouleront par un héritage voisin, je ne pense pas
celui qui a ce droit de Servitude, ne puisse pas faire
er sur cet héritage voisin une plus grande quantité d'eau
elle que les couvertures des bâtimens & les cours de cet-
aison pouvoient produire lors de l'établissement de la
ude. Premierement, celui qui s'est engagé de souffrir
niment l'écoulement des eaux de cette Maison, n'a pu
dre que cette Maison seroit perpétuellement dans l'é-
'elle étoit lors de l'établissement de cette Servitude; il
ngagé tacitement à souffrir les variations ordinaires,
e manquent jamais d'arriver, dans la disposition des
es d'une Maison, lorsqu'il n'a point mis de clause
n fixe l'état. Secondement, cette Servitude n'est pas
ment pour les eaux pluviales, elle comprend encore
aux des cuisines, & celles que le commerce de ceux
peuvent occuper cette Maison pourroit augmenter;
conséquent il ne seroit pas possible de pouvoir fixer la
tité d'eau qu'une Maison, dans un tel état, peut pro-
e; cette quantité pouvant augmenter dans des temps &
iner dans d'autres, & dépendant des circonstances.
isémement, il n'est pas probable que celui qui a établi
Servitude, ait prétendu charger sa Maison d'une Ser-
e bien plus à charge pour sa Maison, qu'elle n'est nui-
à son Voisin, si en même temps qu'il a acquis le droit
ssage des eaux de sa Maison sur l'héritage d'autrui, il
contracté un engagement de sa part de ne pouvoir
ger la disposition des lieux de sa Maison; & la Servi-
, de ne pouvoir mettre en valeur sa Maison, en augmen-
les bâtimens, ou les changeant, seroit pire que celle
ce Voisin souffriroit de cet écoulement d'eaux; ce qui
pas à présumer, ayant cherché à procurer un avanta-
& non à détériorer sa Maison.
ne pense point encore que si cette Maison avoit un ter-

rein vague ou Jardin, qui n'eût point d'écoulement sur cet héritage voisin, parce que les eaux s'imbiberoient dans les terres; je ne pense point, dis-je, que le Propriétaire de cette Maison, en faisant des cours pavées & des Bâtimens au lieu & place de ce terrein vague ou Jardin, ne puisse pas faire passer ses eaux sur l'héritage sur lequel il a droit d'écoulement, par les raisons qui ont été dites ci-dessus. Si cependant ce changement de disposition de cette Maison augmentoit tellement le volume d'eau, que le canal destiné à recevoir leur écoulement ne fût pas capable d'y donner un libre cours, & que l'héritage asservi en souffrît un préjudice notable, pour lors celui qui auroit droit d'écoulement seroit tenu d'en diminuer le volume, en faisant des puisards ou autrement.

Si le Jardin ou place vague de cette Maison avoit un autre écoulement lors de l'établissement de la Servitude, point de difficulté, qu'en changeant la disposition de ce Jardin ou place vague, il ne seroit point libre à celui qui a droit d'écoulement d'eau sur son Voisin, d'y faire passer les nouvelles eaux de ses nouveaux Bâtimens, quoiqu'il lui fût plus utile de les faire passer chez le Voisin, que par cet endroit, où ce Jardin ou place vague avoit auparavant l'écoulement de ses eaux; parce que pour lors celui qui s'est engagé à souffrir par son héritage l'écoulement des eaux de cette Maison, n'est point censé y avoir compris les eaux qu'il avoit vu s'écouler par ailleurs, & qui avoient un écoulement marqué: il n'en seroit pas de même, comme il a été dit ci-dessus, si ce Jardin ou place vague n'avoit point d'écoulement marqué, parce qu'il ne seroit pas censé que cette place vague fût ainsi pour perpétuelle demeure.

M. Desgodets ajoute: mais si par le titre il est dit & stipulé en général, qu'un héritage a droit de faire écouler ses eaux par un héritage voisin, quelque changement de disposition que le Propriétaire fasse faire sur son héritage, il a droit de faire passer ses eaux par l'héritage voisin: ensorte qu'il paroît que M. Desgodets donne plus d'étendue au nom d'héritage, qu'à celui de Maison; ce qui est vrai pour la Campagne, un héritage étant composé de biens de différente nature: mais dans les Villes, une Maison ou héritage sont des termes synonimes; les Maisons des Villes sont composées de Bâtimens, Cours & Jardins, & les héritages des Villes contiennent les mêmes choses, par conséquent lorsqu'il est dit indéfiniment

11. S'il est dit par Titres que les eaux pluviales passeront & s'écouleront par l'héritage voisin, il n'y a que les eaux qui tomberont du Ciel qui y doivent passer.

12. Si par Titres il est dit qu'une Maison ou héritage n'est tenue de souffrir que les eaux pluviales de la Maison voisine qui y passent, on ne peut pas y faire passer les eaux de cuisine.

13. Si la Maison qui a la Servitude sur l'autre de passer les eaux du Bourgeois, Praticien, Marchand, Artisan, ou autres de conditions approchantes, est occupée ensuite par des personnes d'autre condition, comme Rôtisseurs, Chaircuitiers, Cuisiniers, Bouchers, Corroyeurs, Tanneurs, Teinturiers, Faiseurs de Savon, & autres de tels métiers, ils ne pourront pas y faire passer leurs eaux, à cause de la puanteur. (f)

14. Si une Maison avoit droit de faire passer ses eaux par une Maison voisine, étant occupée par des personnes ordinaires, celui qui seroit d'une profes-

qu'une Maison a droit d'écoulement d'eau sur un héritage voisin, cette Maison a autant de droit sur l'héritage voisin, que si on s'étoit servi du terme d'héritage dans la stipulation de la Servitude.

(f) S'il est spécifié dans le Titre de Servitude, qu'on ne pourra faire écouler les eaux d'une Maison sur une autre, que lorsque la Maison qui a le droit d'écoulement sera occupée par un Bourgeois, Praticien, ou autres de condition approchante, c'est-à-dire, par gens qui ne font qu'un usage ordinaire de l'eau, tel qu'il convient pour l'utilité seule des ménages; pour lors si cette Maison venoit à être occupée par les autres personnes que cite M. Desgodets, celui qui a droit d'écoulement ne pourroit prétendre de faire passer ses eaux sur l'héritage de son Voisin, parce que ce seroit changer la Servitude, étant bien différent de recevoir des eaux ordinaires, ou des eaux de tels Locataires.

sion à faire couler continuellement des eaux, nè l
y pourra pas faire passer, parce que ce seroit d
eaux étrangeres. (g)

15. Il doit y avoir une grille de fer au trou par
passent les eaux d'une Maison sur l'héritage voisi
afin d'empêcher que les ordures & autres immo
dices n'y passent.

16. Un héritage qui appartient à plusieurs Par
culiers par indivis, ne peut point être chargé de no
velles Servitudes, sans le consentement de tous. l
Servitude peut bien s'acquérir par autant d'Aé
qu'il y a de Propriétaires; mais elle ne peut en ri
servir, que tous n'y aient consenti.

17. Les Servitudes, tant visibles qu'invisibles,
peuvent bien diminuer par celui qui a droit d'
jouir; mais elles ne peuvent s'augmenter sans
consentement de celui qui les souffre.

18. Quelques Auteurs ont dit dans leurs Con
mentaires, sur l'Article 186 de la Coutume
Paris, que les anciennes Maisons Religieuses ne so
point sujettes à souffrir toutes les Servitudes qui so
réglées par la Coutume entre les Particuliers Pr
priétaires des Maisons voisines l'une de l'autre,

(g) Il faudroit que l'exclusion fût marquée bien préci
ment dans le Titre de Servitude, pour qu'une personne
employeroit beaucoup d'eau pour sa profession, ne pût
faire écouler ses eaux par l'héritage sur lequel la Mai
qu'il occuperoit, auroit droit d'écoulement d'eau, pou
que ce ne fussent point des eaux puantes. Toutes Mais
doivent avoir un puits; & les eaux d'un puits ne sont pe
censées étrangeres, étant très-ordinaire de faire usage de
eaux dans une maison: ainsi je crois qu'il seroit très-diffi
de s'opposer à l'écoulement de ces eaux, supposé même
les Locataires de cette Maison employassent beaucoup d'
de ce puits.

rapportent plusieurs Arrêts qui ont été rendus en faveur des Maisons Religieuses, sans expliquer le fait dont il s'agissoit ; ce qu'ils paroissent n'avoir pas bien entendu. Il faut distinguer les Servitudes qui sont établies par Titres, que les Maisons Religieuses sont tenues de souffrir, ainsi que les Particuliers, d'avec les choses qui sont d'usage, de tolérance, réglées par la Coutume, comme d'avoir des vues à la hauteur de coutume dans les murs à soi seul appartenans, sans moyens séparans les Maisons Religieuses d'avec celles des Particuliers ; les vues droites à six pieds de distance du milieu du mur mitoyen de clôture ; & les vues de côté à deux pieds, lesquelles vues la bienséance dûe aux Maisons Religieuses requiert être supprimées, en bouchant celles qui sont de coutume au mur séparant sans moyen l'héritage des Monasteres des Religieux & Religieuses, de ceux des Particuliers : & à l'égard des vues droites & de côté, les Maisons Religieuses ont la faculté de pouvoir élever au-dessus des murs de clôture mitoyens, en payant les charges, pour empêcher l'espace de ces vues ; bien entendu que la même chose doit être aussi réciproque à l'égard des vues des Maisons Religieuses sur les Maisons & héritages des Particuliers voisins. *

19. Celui qui vend un héritage, comme libre, sur lequel il y a des Servitudes, doit les dommages & intérêts à l'Acquéreur. (h)

* *Voyez ce qui sera dit sur l'Article 200 de la Coutume de Paris.*

(h) Il y a des cas dans lesquels, suivant moi, les dommages & intérêts ne suffiroient point pour un Acquéreur. Par exemple, si un Particulier avoit un terrein sur lequel une Maison voisine eût droit de vue de prospect, & qu'il eût ven-

20. L'on ne doit point démolir les choses sur lesquelles il y a Servitude, sans qu'au préalable déclaration d'icelle n'ait été faite en présence des Voisins intéressés duement appellés.

21. Quoique les Servitudes ne se puissent point acquérir sans Titre, par quelque temps que l'on ait joui; néanmoins, par la seconde partie de l'Article 186 de la Coutume de Paris, la liberté se peut réacquérir, & le Titre de Servitude se prescrire par trente ans de non-jouissance entre âgés & non privilégiés; c'est-à-dire, au cas que celui à qui la Servitude étoit dûe, ne s'en soit pas servi pendant trente ans de suite. La raison de la différence est, que les Servitudes sont contraires à la nature des héritages qui sont présumés libres, si l'on ne justifie du contraire par un Titre valable, suivi de possession; & il faut rapporter le Titre de leur constitution, toute possession sans Titre étant présumée une usurpation.

22. Celui qui veut prescrire une Servitude, est reçu à prouver par Témoins, que celui à qui la Servitude étoit dûe, a cessé d'en jouir pendant trente ans consécutifs, mais celui sur lequel on veut prescrire la Servitude, peut aussi prouver le contraire respectivement.

23. Il y a deux especes de Servitudes à distinguer,

du ce terrein à un autre, sans l'avertir de la Servitude à laquelle ce terrein étoit assujetti; dans ce cas je ne pense pas que des dédommagemens fussent suffisans pour indemniser cet Acquéreur: lorsqu'il a acquis ce terrein, il a projetté vraisemblablement d'y bâtir & d'en faire usage, sans quoi il n'en auroit pas eu besoin. On n'achete point une place pour la laisser vague; par conséquent je pense que le silence gardé sur une semblable Servitude, doit donner lieu à la cassation de la vente de cette place.

lesquelles peuvent se prescrire différemment l'une de l'autre; l'une en cessant de s'en servir, l'autre en souffrant qu'il soit fait quelque chose contraire à la Servitude, comme sont les passages, les vues, l'écoulement d'eau; & autres Servitudes semblables, lesquelles se prescrivent, si on cesse de s'en servir & d'en jouir pendant trente ans, par quelque empêchement de la part de celui qui doit souffrir la Servitude dont on ne s'est pas plaint en Justice pendant ledit temps: mais les Servitudes qui consistent au seul état de l'héritage auquel elles sont attachées, ne se prescrivent pas, quoique l'on ne s'en serve pas, s'il n'est rien fait sur ledit héritage contraire à la Servitude. Par exemple, si par une Servitude constituée au profit d'une Maison, le Propriétaire de l'héritage voisin ne peut hausser sa Maison qu'à une certaine hauteur, ce dernier ne peut pas acquérir la liberté par trente ans, en ne faisant rien de contraire à la Servitude, mais s'il fait hausser sa Maison par-delà la hauteur prescrite par le Titre, & que le Propriétaire de l'autre Maison demeure dans le silence pendant trente ans, sans y former opposition, celui qui a haussé sa Maison a acquis la liberté contre le Titre de Servitude.

24. Ce n'est pas assez que celui qui possede des vues par Servitude, les tienne fermées pour donner droit à celui qui les veut prescrire, mais il faut que celui qui prétend réacquérir la liberté, fasse quelque chose de sa part qui empêche l'usage des vues, & que l'autre le souffre pendant trente ans sans s'en plaindre.

25. Néanmoins si celui qui a droit d'avoir des vues sur l'héritage de son Voisin, fait abbatre sa Maison, & la fait reconstruire sans y refaire les vues & les autres Servitudes contenues dans son Titre, &

que la chose demeure dans cet état pendant trente ans, le Voisin sur lequel les Servitudes étoient constituées, les peut prescrire.

26. Si celui qui fait quelque chose contre le Titre de son Voisin, n'est pas contesté pendant trente ans, il acquiert la liberté pour cette chose seulement. Par exemple, si un mur qui ne doit être élevé qu'à une hauteur marquée par Servitude, est élevé par un des Voisins dans une partie de sa longueur, sans contestation pendant trente ans, la liberté est acquise pour la partie qui a été élevée seulement, & non pour le reste de sa longueur.

27. Si celui qui, au préjudice d'un Titre, auroit élevé une Maison ou un Mur, ou bouché des vues ou parties d'icelles, eût empêché l'usage de quelque Servitude, il peut être contraint dans les trente années, pour réacquérir la liberté de démolir tout ce qu'il aura fait construire contre la Servitude, & le rétablir comme il étoit ci-devant, avant qu'il en eût fait l'entreprise.

28. Les Servitudes visibles, établies par Titre sur une Maison ou héritage voisin, ne se perdent pas par le décret de cet héritage voisin; & la liberté de cet héritage ne s'acquiert point faute d'opposition au décret de la part de celui qui possede les Servitudes visibles, comme sont les vues & les égouts, & autres semblables, parce que l'Adjudicataire par décret ne les a pu ignorer.

29. Mais les Servitudes occultes & secrettes se perdent, faute d'opposition au décret de la Maison sur laquelle ils sont prétendus, parce que l'Adjudicataire est présumé n'en avoir point eu de connoissance. Ainsi jugé par plusieurs Arrêts, tant pour la Servitude qui empêche l'exhaussement ou élévation

du mur d'une Maison, que les vues de prospect, & autres semblables.

30. Il n'en est pas de même de celui qui auroit une cave sous une Maison adjugée par décret, fondé sur un juste Titre, parce que c'est une propriété, & non une Servitude, pour laquelle il n'est pas nécessaire de s'opposer au décret. Ainsi jugé par Arrêts des années 1607, 1609 & 1619.

31. Celui qui a une Servitude sur son Voisin, soit visible ou invisible, doit veiller à se la conserver, & empêcher que celui qui souffre la Servitude ne lui joue aucuns tours; & s'il arrive qu'il fasse quelque entreprise sur la Servitude, lui signifier opposition: & il ne doit commencer aucune instance pour la Servitude, sans la continuer jusqu'au bout.

32. Sur ce qui est dit par cet Article 186 de la Coutume de Paris, que la liberté se peut réacquérir contre le Titre de Servitude par trente ans entre âgés & non privilégiés, l'on entend par privilégiés les Mineurs, les Absens du Pays, les Souverains, les Châteaux des Seigneurs & Hauts-Justiciers, les Eglises, les Communautés Religieuses, les Colleges, les Hôpitaux & autres de cette nature. A l'égard des Mineurs, les trente ans ne commencent à courir que du jour de leur majorité; & s'il y a plusieurs minorités & majorités, l'une après l'autre, l'on assemble le nombre des années de majorités jusqu'à l'accomplissement des trente ans. Et pour les Absens, l'on compte du jour de leur présence & retour à leur Pays, en comptant aussi ce qui s'est passé d'années de presence avant leur départ. Et à l'égard des Communautés Religieuses, des Eglises, des Hôpitaux Royaux, des Colléges, il faut quarante ans de non-jouissance, quoique présens, au lieu de trente ans marqués pour les autres.

33. Si un de plusieurs Héritiers, ou Copropriétaires, jouit seul de la Servitude, cette jouissance conserve le droit pour le tout, & empêche que la liberté ne puisse être réacquise contre ceux qui n'en ont pas joui, lesquels en peuvent jouir quand bon leur semble, & si un des Héritiers ou Copropriétaires a remis ou quitté son droit de Servitude, les autres qui ne l'ont pas remis, le conservent en entier, & pour le tout. Et c'est en ce cas que le Mineur releve le Majeur; ensorte que, quoique par la non-jouissance de trente ans, la liberté se puisse réacquerir contre le Titre : si l'héritage à qui la Servitude est dûe, appartient à un Mineur & à un Majeur, il n'y aura point de prescription ni contre l'un ni contre l'autre, parce que le droit du Majeur est conservé par le Mineur.

34. Ce que la Coutume ordonne être observé entre les Propriétaires, touchant leurs héritages voisins, comme les contre-murs, les distances des vues droites & de côté, des bords & hauteurs d'enseuillement ou appuis, des vues de coutume & leurs garnitures, de séparer les héritages par des murs de clôture & la hauteur de ces murs, d'avoir des aisances chez soi, & autres réglemens, n'est point réputé Servitudes, mais des devoirs réciproques de voisinage.

35. Tout ce qui est dit sur cet Article 186 de la Coutume de Paris touchant les Servitudes, se doit entendre tant des Servitudes Urbaines que Rustiques.

ARTICLE 187.

Qui a le sol a le dessus & le dessous, s'il n'y a Titre au contraire.

QUiconque a le Sol appellé l'Etage du Rez-de-Chaussée, a le dessus & le dessous de son Sol, & peut édifier par-dessus & par-dessous, & y faire Puits, Aisemens, & autres choses licites, s'il n'y a Titre au contraire.

Conférence de l'Article 187.

Melun, art. 191. Montfort, 74, 76. Mantes, 96, 98. Normandie, 609. Calais, 173. Dourdan, 66, 67. Sedan, 277. Reims, 366, 367. Bar, 186, comme à Paris.

Estampes, art. 74, ajoute : Et ne se peut prescrire le dessous par quelque temps que ce soit, encore qu'il fût centenaire, contre celui qui a ledit Rez-de-Chaussée. Laon, 146, de même.

Melun, art. 192. Chacun peut lever son Bâtiment tout droit à plomb & à ligne, si haut que bon lui semble, & contraindre son Voisin de retirer chevrons & toutes autres choses qu'il trouvera portant sur la place, empêchant le Bâtiment qu'on y peut faire, nonobstant quelque laps de temps que ce soit, fût-il de cent ans & plus. Sens, art. 99. Auxerre, 102. Troyes, 62. Chalons, 143. Amiens, 23. Berry, tit. 11. art. 17, de même. Sens, art. 105. Celui qui a égout tombant sur l'héritage d'autrui, est tenu de le retirer lorsque le Voisin veut bâtir. Auxerre, 108. Bar, 187. Sedan, 289, de même. Rennes, art 687. On est tenu de bâtir à droit plomb. Nantes, 722, de même.

Artois, tit. 2. art. 15. Un possesseur d'héritage ne peut faire

aucunes saillies sur la rue au préjudice de ses Voisins. Re
art. 351, 352, 353, 354, 373, 374. Il est permis
avertissant les Echevins, de faire saillies sur la rue ou de
blir les anciennes, quand on les a fait constater avant d
démolir. Nivernois, ch. 10. art. 22 & 23, le défend,
me de réparer les anciennes. Rennes, 698 de même.

Bayonne, art. 291. Il faut prendre alignement de la
tice avant de bâtir sur rue, pour quoi est dû 5 sols
nois à chaque Officier.

Amiens, art. 26. Défend de faire Four public ou pose
seuil, étalle, travers à chevaux, &c. sans la permission
Echevins, & sans avoir payé les Droits Seigneuriaux pou
dûs.

Lille, art. 226. Pour asseoir bornes entre héritages, il
évoquer le Lieutenant avec quatre Echevins & les Hérit
en présence desquelles elles seront posées par Ouvriers ser
tés en faisant défenses d'y toucher ou fouiller à un pied.

Deyren, dans la haute Auvergne: Terme entre deux
res, l'une haute, l'autre basse, est du Supérieur; entre P
Terre, est au Seigneur du pré. S. Clement dans la haute Au
Au Seigneur supérieur appartient le terme entre deux H
tages, tant que les pieds du Seigneur de l'Héritage se
vent étendre quand il est assis dessus.

Marche, 328. Chacun peut mettre bornes entre ses
ritages sans autorité de Justice, à moins que ces Terres ne
sent limites de Justice ou Paroisses.

La Marche, 330. Tertre & gorze entre un Pré &
Terre, est au Seigneur du Pré, s'il n'y a Titre au contr

Saint-Omer, tit. 11. art. 14, 60 sols. Parisis d'amende
celui qui arrache borne ou coupe une épine qui en tient l
si la borne est entre deux Seigneuries, doit la même amen
chaque Seigneur; s'il l'a fait par méchanceté, il y éche
plus grande punition, à l'arbitrage du Juge.

Explication.

1. La décision de cet Article est, que celui à
appartient le fonds d'un terrein, y peut planter & é
fier par-dessus & par dessous, à sa volonté; & t
ce qui est planté ou édifié par-dessus & par-desso



censé lui appartenir, s'il n'y a Titre au con-
ire: mais lorsqu'il y a Titre au contraire, cette
position cesse; comme il arrive quelquefois que
a le dessus qui n'a pas le dessous, même que
i n'a le dessus que jusqu'à une certaine hauteur,
in autre a depuis cette hauteur en amont.

. Au commencement de cet Article 187 de la
utume de Paris, il est dit, que quiconque a le
. (appellé l'Etage du Rez-de-Chaussée) a le dessus
e dessous. Le Sol est ici entendu pour la surface
terrein en général; ce qui est dit & appellé l'E-
e du Rez-de-Chaussée est en amont. Le mot Eta-
ne peut s'appliquer qu'à un Edifice. Le mot d'E-
e, qui signifie quelque chose d'élevé, devroit être
primé, & dire seulement le Sol, appellé Rez-de-
aussée; ce qui expliqueroit généralement toute
urface du terrein, soit qu'il y eût Edifice, ou non.

3. Les Jurisconsultes & Praticiens se servent de
x termes pour distinguer les héritages; ils nom-
nt la surface du terrein par le mot de Sol; & tout
qui est planté ou édifié dessus, & même dessous,
nme les puits, les caves & autres lieux souter-
is, par le mot de superficie. Ce dernier terme est
impropre à la signification qu'ils y donnent; car
mot de superficie ne signifie par tout ailleurs
une surface qui ne peut être autre chose que le
, & l'on ne doit rien changer aux termes du
xte de cet Article 187 de la Coutume de Paris,
se sert de ces trois termes, le Sol, le dessus du
l, & le dessous du Sol: ainsi le Sol est la surface
superficie du terrein; le dessus du Sol signifie les
ns d'Arbres, les Edifices, les Ruisseaux, les Ri-
res, & tout ce qui est au-dessus de la surface; &
lessous du Sol signifie les Edifices, & lieux souter-
ns, comme caves, puits, égouts, carrieres, mi-

nieres, sablonieres, glaises, sources conduites d'eaux, & le reste.

4. Celui qui a le Sol de quelque héritage, doit jouir de tout ce qui est dessous son Sol, de quelque profondeur que ce puisse être, s'il n'y a point de Titre au contraire; soit pierre, sable, glaise, maçonnerie, source d'eau, & généralement tout ce qui se peut nommer, ce qui s'appelle du Droit particulier, & non du Droit public, ni à l'égard du Roi qui a droit seul de faire fouiller les héritages de ses Sujets, pour en tirer l'or & l'argent, dont les Mines lui appartiennent privativement à tout autre.

5. Les Trésors trouvés en un héritage appartiennent à celui à qui est l'héritage, & non à celui qui l'a vendu, quoique le Trésor y fût avant la vente; mais l'on en use tout autrement; car lorsqu'il est sçu & manifesté, le tiers est au Seigneur Haut-Justicier, un autre tiers au Propriétaire de l'héritage, & l'autre tiers au Dénonciateur, ou à celui qui l'a trouvé.

6. Les héritages ne sont séparés les uns des autres que par une ligne; de sorte que s'il y a une clôture entre-deux, soit de murs, soit de haies ou de fossés, & qu'il n'y ait point eu de Titre qui signifie que le mur, la haie ou le fossé ait été fait sur le fonds de l'un ou de l'autre héritage, la ligne du milieu du mur de la haie ou du fossé fera la séparation, & ils seront censés avoir leur épaisseur ou largeur, moitié sur l'un des héritages, & moitié sur l'autre. Et lorsque l'on veut clorre les héritages, au lieu où il doit y avoir clôture, l'on donne l'alignement de la ligne du milieu de la séparation des héritages, & l'on fait l'épaisseur du mur moitié d'un côté, & moitié de l'autre. (a)

(a) La ligne du milieu de l'épaisseur du mur de clôtu-

7. C'est toujours au droit du Sol, nommé Rez-de-Chaussée, que les héritages sont séparés, & où on doit prendre l'alignement de leur séparation, s'il n'y a Titre au contraire; de sorte que s'il est nécessaire de refaire quelque ancien mur ou cloison mitoyenne entre deux héritages, l'on examine leur assiete & l'endroit où étoit le Rez-de-Chaussée dans le temps de leur ancienne construction, soit que ledit Rez-de-Chaussée ait été rehaussé ou abaissé.

8. Lorsque l'on veut démolir un mur mitoyen

re, de la haie, & de la largeur du fossé, fera la séparation des héritages, s'il n'y a point de Titres ou marques qui dénotent que le mur, la haie ou le fossé appartient à un des Propriétaires voisins, au défaut de Titres. Il y a des marques, au défaut de Titres, qui font connoître que ces séparations ou clôtures appartiennent à l'un ou à l'autre des Propriétaires voisins. Exemple. Lorsqu'un mur de clôture n'est chaperonné que d'un côté, c'est une présomption que ce mur appartient à celui du côté duquel est le chaperon; sans quoi ce Propriétaire n'auroit pas souffert que toutes les eaux pluviales qui tombent sur ce mur, se fussent écoulées de son côté. Cet indice n'est cependant pas suffisant, il faut un Titre qui assure la propriété de ce mur: mais pour une haie, lorsqu'il y a un fossé ou jet de terre au pied de cette haie, la haie & le fossé sont censés appartenir à celui sur lequel est le jet de terre; parce que si la haie avoit été la séparation des héritages, celui du côté duquel est le fossé n'auroit pas souffert qu'on l'eût pris entiérement sur son terrein, ainsi que le jet de terre: & à l'égard du fossé simple, lorsqu'il y a jet de terre, ce fossé appartient en total à celui sur lequel est le jet de terre, sans quoi il n'auroit pas permis qu'on eût jetté sur son terrein toutes les terres provenantes de l'excavation de ce fossé. Ces marques sont suffisantes sans Titres; plusieurs Coutumes l'ont décidé ainsi. Le milieu de la largeur du fossé ne fait la séparation des héritages, que lorsqu'il n'y a point de jet de terre, ou qu'il y en a des deux côtés également.

caduc, ou autrement, pour le reconstruire à neuf, l'on en doit prendre l'alignement avant que de le démolir, pour que le nouveau mur soit reconstruit sur ses anciens vestiges; & c'est au droit de l'ancien Sol ou Rez-de-Chaussée que l'on doit prendre cet alignement; précisément au-dessus de l'empatement de sa fondation; & l'on ne doit point avoir aucun égard à l'aplomb & à l'alignement de l'élévation du haut.

9. Il y a plusieurs cas où il est difficile de connoître le véritable alignement des murs, lorsqu'ils ont corrompus & deversés: si le Rez-de-Chaussée des deux héritages est au même niveau, & qu'il soit suivant l'ancien terrein naturel, qu'il n'ait pas été rehaussé ni rebaissé, & qu'il n'y ait point de caves ni de trous creusés de part & d'autre, l'on doit suivre précisément l'alignement de l'ancien mur, au-dessus de sa fondation, soit qu'il y ait empatement, ou qu'il n'y en ait point; & y observer les coudes & les plis qui se trouveront au mur en cet endroit, & aussi son épaisseur, quand même les empatemens de la fondation seroient inégaux, ou qu'il y eût empatement d'un côté & point de l'autre, ou que la fondation fût inégale & en porte-à-faux; d'autant que l'ouvrier se pourroit être trompé en faisant la fondation, tant par la profondeur d'icelle, que par les embarras des *contre fiches* & autres inconvéniens; & c'est au droit du Sol que les mesures se donnent plus justes; & il se fait aussi quelquefois des reprises en fondation, dont souvent le milieu de l'épaisseur ne se rencontre pas précisément sous le milieu du mur. (b)

(b) Il arrive presque toujours, lorsque les plis & coudes que forme un mur mitoyen ne sont pas considérables, que

10. Lorsque le Rez-de-Chaussée a été rehaussé par des terres rapportées, également des deux côtés, depuis la construction de l'ancien mur, l'on doit faire des tranchées de côté & d'autre, jusqu'à l'empatement de l'ancienne fondation, pour avoir l'alignement & l'épaisseur du mur précisément au-dessus dudit empatement; & l'on doit observer la même chose, si le Rez-de-Chaussée a été élevé plus haut d'un côté que de l'autre, en prenant toujours son alignement au droit du dessus de l'ancienne fondation.

11. Si le mur avoit été construit depuis le rehaussement du Rez-de-Chaussée, & qu'il fût au même niveau des deux côtés, l'alignement s'en prendroit de même audit Rez-de-Chaussée, au-dessus de la retraite de l'empatement de sa fondation, parce qu'ayant eu également des terres rapportées

les Propriétaires voisins s'accordent & conviennent ensemble de supprimer ces plis & coudes, afin que leur mur mitoyen soit d'un droit alignement; ce qui le rend bien plus fort & d'une bien meilleure construction, ces plis & coudes en altérant la solidité: les Experts ont soin d'y exhorter les Propriétaires; & pour lors les Experts doivent faire une compensation la plus juste qu'ils peuvent, pour prendre sur la place de l'un & de l'autre des Propriétaires une égale portion de terrein, en rentrant l'alignement sur l'un, & le faisant ressortir sur l'autre, le plus également qu'il leur est possible.

Lorsque les plis & coudes sont considérables, l'on ne peut mettre en pratique ce qui a été dit ci-dessus, à moins qu'il ne s'agisse d'une reconstruction totale des deux Maisons, entre lesquelles ce mur seroit mitoyen. Dans l'un & l'autre cas, les Experts ne peuvent rien faire sans le consentement mutuel par écrit des Parties intéressées; il faut qu'ils y soient autorisés par un pouvoir particulier, ou écrit & signé sur la minute de leur Rapport.

de part & d'autre avant la construction du mur, il est à présumer qu'il ne s'est pas déversé d'un côté ni de l'autre dans sa fondation.

12. Néanmoins, comme il se rencontre souvent que les murs en fondation qui se font dans un terrein plein, ne sont point dressés dans leurs paremens dans les terres; & ne sont pas d'égale épaisseur dans leur longueur, la tranchée de leur fondation étant remplie de maçonnerie bloquée contre les terres; & quand même ils seroient érigés entre deux lignes, comme il s'observe aux bonnes constructions, la difficulté de tendre des lignes dans le fond des tranchées, à cause de l'embarras des *étresillons* qui retiennent les terres, fait que l'on a de la peine à les bien faire à plomb dans leur juste alignement, & qu'ils ne peuvent faire connoître si le deversement du mur en élévation au-dessus du Rez-de-Chaussée a fait changer son alignement, lequel fait quelquefois des plis & des coudes, quoiqu'il ait été construit originaîrement en ligne droite. Lors, pour en avoir quelque certitude, autant que faire se peut, l'on observera si les endroits où il paroît des plis & des coudes font un angle, ou si le parement du mur fait une ligne courbe; car si les plis ou les coudes forment un angle au droit du Rez-de-Chaussée, & que les portions entre lesdits angle ou coudes, & les extrémités du mur, soient en ligr droite, c'est une preuve que le mur a été origina rement construit avec plis ou coudes. Mais si s alignement est en courbiere, & que le parem des pierres soit taillé droit à la Regle, c'est indice que le mur étoit originairement en dr ligne d'une extrémité à l'autre, & que le mur versant de l'élévation, a fait fléchir la fond

plus d'un côté que de l'autre, particulierement s'il y a des terres rapportées, ou que le terrein soit léger & sablonneux.

13. Lorsqu'il y a des caves ou celliers au-dessous du Rez-de Chaussée, creusés également de part & d'autre aux côtés du mur en fondation, faisant parement dans la profondeur desdites caves, si ledit mur en fondation est deversé, étant en sur-plomb d'un côté, & à fruit de l'autre, pour pouvoir connoître quel doit être son alignement au Rez-de-Chaussée, il faut percer des trous au travers de la voûte, au droit des deux extrémités du mur, & y lâcher des à plombs par étalonnement, à égale distance du parement du mur en fondation à chaque bout, au droit de l'aire des caves; y faire tendre dans le fond une ligne droite d'un étalonnement à l'autre, & une autre ligne droite au Rez-de-Chaussée, à plomb de celle du bas; percer le mur au Rez-de-Chaussée au droit de son empatement, & dans le fond des caves; observer si son épaisseur en fondation est égale à son épaisseur au Rez-de-Chaussée, joint avec les retraites de l'empatement, & ensuite prendre les étalonnemens de la distance entre la ligne du fond & le parement du mur en fondation, au droit de l'aire de la cave; & raporter les mêmes distances, en y augmentant les largeurs de l'empatement du mur du même côté, pour donner l'alignement du mur au Rez-de-Chaussée, à prendre de la ligne droite du haut qui sera à plomb de celle du bas: & s'il se trouve que le mur en fondation fasse plis ou coude au droit de l'aire des caves, faire même plis ou coudes à l'alignement du Rez-de-Chaussée, & s'il est d'un droit alignement dans le bas de sa fondation, le faire aussi d'un droit alignement au Rez-de-

Chaussée, quelque plis ou coude que son de‹ sement lui ait causé. (c)

(c) Cette maniere de donner un alignement seroit exacte, si on pouvoit la mettre en pratique sûrem‹ mais cela ne se peut, par les raisons su[...]es. Lorsqu'il des caves d'un coté & d'autre d'un mur mitoyen, pre toujours les voûtes sont ceintrées du côté du mur mito‹ & portent sur des contre-murs mis aux deux côtés du mu fondation sous le mur mitoyen; ces contre-murs doivent a neuf pouces d'épaisseur, outre les trois pouces d'empate‹ que doit avoir le mur en fondation sous le mur mito Comme l'épaisseur de ces contre-murs se prend de chaque sur le terrein de chacun des Propriétaires, les Voisins ne point appellés à l'alignement de ces contre-murs; ainsi il arriver qu'on leur donne plus ou moins d'épaisseur: d'ail dans les caves d'ancienne construction, l'on y trouve des tre-murs de toutes sortes d'épaisseurs; ce qui arrive quel fois par des reprises faites après coup, où le Voisin n'est ‹ appellé, le contre mur étant assis entiérement sur le te de celui qui le fait construire; par conséquent on ne sûrement donner un alignement au Rez-de-Chaussée d‹ ves. Il arriveroit encore la même chose si les voûtes ne toient point du côté du mur mitoyen, & qu'il servît d gnon à ces voûtes; parce qu'il auroit pu arriver qu'on e‹ des reprises à mi-mur dans la fondation de ce mur mito sans que l'autre Voisin s'en fût apperçu, à cause de la g‹ épaisseur qu'ont ordinairement les murs en fondation: on risqueroit de tomber dans l'erreur, en prenant ses lonnemens au Rez-de-Chaussée des caves. Il est bea‹ plus sûr de donner un alignement au Rez-de-Chauss‹ terrein: quand bien même un mur mitoyen en fond seroit deversé d'un côté, à fruit de l'autre, ce ne sero une conséquence que le pied du mur mitoyen au Re Chaussée fût sorti de son alignement, les voûtes entre‹ au Rez-de-Chaussée le pied du mur mitoyen. L'on aj‹ encore que rarement les paremens des anciens murs e‹ dation se trouvent bons, les moilons, pour l'ordinair‹ étant si calcinés, qu'il ne seroit pas possible de trouv parement sur lequel on pût connoître l'alignement du

le mur mitoyen étoit en travers sur le pen-
n côteau, ou que le Rez-de-Chaussée fût
l'un côté que de l'autre, il faudroit obser-
:s trous & tranchées ses à-plombs & fruits,
‹rentes épaisseurs à ses deux extrémités, joi-
:s murs aboutissans; d'où on pourroit pré-
'il n'y auroit point eu de changement à ses
-plombs & épaisseurs, faire tendre une li-
ed du mur, au-dessus de l'empatement de
ion du côté du plus bas Rez-de-Chaussée,
l'alignement qu'il auroit à cet endroit, &
ɛ l'épaisseur de l'élévation à ses deux extré-
'est-à-dire, que l'on doit suivre le fruit ou
se trouvera être aux deux extrémités, de-
us bas Rez-de-Chaussée jusqu'à la hauteur
aut, & l'épaisseur qu'il aura au droit du plus
-de Chaussée; & si on trouve que son épais-
pas suffisante dans la hauteur d'un Rez-de-
: à l'autre, & qu'il soit jugé de le faire plus
:t endroit, pour soutenir la charge & pous-
:rrein le plus haut; la plus forte épaisseur
a par le côté du terrein le plus élevé jusqu'à
de-Chaussée, & aux dépens du Propriétaire
tage le plus haut. (d)

ıvant que très-rarement de la pierre. Telles sont
: qui déterminent les Experts à toujours donner
:nens des murs mitoyens au Rez-de Chaussée au-
.'empatement de leurs fondations.
squ'un mur mitoyen est situé en travers sur le pen-
e colline, ensorte que le Rez-de Chaussée d'un ter-
us élevé que l'autre, & qu'il y a un talut depuis le
le-Chaussée jusqu'au plus haut, pour soutenir la
s terres, & que l'élévation de ce mur mitoyen au
plus haut Rez-de-Chaussée est à plomb; M. Desgo-
nd que, s'il s'agit de reconstruire ce mur, il doit
: dans le même état & talut qu'il étoit ci-devant, &

que l'alignement s'en doit prendre suivant les deux Rez de-Chaussée ; ce qui se peut faire, si le Propriétaire de l'héritage le plus haut y consent : mais si ce Propriétaire s'y oppose, le Propriétaire de l'héritage le plus bas ne peut l'exiger. Je suppose que le Propriétaire du terrein le plus élevé voulût supprimer ce talut, prétendant que cela lui fait perdre du terrein, & offrant de faire, depuis le plus bas Rez-de-Chaussée jusqu'au sien, un mur de telle épaisseur qu'il puisse soutenir la poussée de ses terres sans talut ; pour lors je ne vois pas que le Propriétaire du terrein le plus bas puisse s'y opposer : il est à préjuger que le Propriétaire du plus bas Rez-de-Chaussée n'aura pas souffert que l'on ait anticipé sur son terrein, pour prendre l'inclinaison de ce talut, & que le pied de ce talut n'a dû commencer à être planté qu'à l'endroit où seroit assis le mur mitoyen, si les deux Rez-de-Chaussée avoient été d'égale hauteur, parce que ce talut est inutile au Propriétaire du plus bas Rez-de-Chaussée : par conséquent l'élévation de ce mur mitoyen au droit du plus haut Rez-de-Chaussée, doit se trouver rejettée de toute l'inclinaison du talut du côté de l'héritage le plus haut ; & s'il n'y a point de Titres au contraire, ou qu'il n'y ait point quelques circonstances qui dénotent que le Propriétaire du terrein le plus bas a eu la complaisance de laisser prendre sur son terrein l'inclinaison du talut ; on ne peut refuser la demande du Propriétaire du terrein le plus haut ; & pour lors l'alignement de ce mur mitoyen doit se prendre du pied du talut au-dessus de l'empatement de la fondation, & mettre au-delà du côté de l'héritage le plus haut, l'épaisseur de ce mur mitoyen, que l'on supposera être de dix-huit pouces, n'ayant point de désignation certaine de l'épaisseur de ce mur mitoyen, & prendre l'épaisseur la plus nécessaire pour le soutien des terres du côté de l'héritage le plus haut. Ainsi lorsqu'il s'agit de construire un semblable mur mitoyen pour la premiere fois, & que le Propriétaire de l'héritage le plus bas a la condescendance de permettre que l'inclinaison du talut se prenne sur son terrein, afin que ce mur, au droit du Rez-de Chaussée le plus haut, se trouve planté, comme si les deux terreins étoient de niveau : le Propriétaire du terrein le moins élevé ne doit pas manquer de prendre une reconnoissance de son Voisin, comme le talut du mur a été pris sur son terrein, sans quoi il court le risque expliqué ci-dessus.

15. Si anciennement un mur mitoyen de clôture avoit été construit, comme il est dit ci-dessus, en travers, sur le penchant d'un côteau, sur l'ancien terrein, de même hauteur de Rez-de-Chaussée d'un côté que de l'autre, & que l'un des Voisins ensuite eût creusé de son côté, & l'autre élevé des terres du sien, joignant ledit mur, pour rendre chacun leur héritage de niveau, & que le mur se fût deversé par la poussée des terres: pour avoir son alignement il faudroit observer l'emplacement de ses extrémités à l'endroit de l'ancien Rez-de-Chaussée du penchant du côteau, & l'alignement au pied du côté du plus bas Rez-de-Chaussée, pour connoître s'il étoit d'un droit alignement, ou s'il y avoit des plis ou des coudes, & suivre la même ligne droite, ou les plis & les coudes au droit de la hauteur où étoit situé l'ancien Rez-de-Chaussée du terrein du côteau, & faire le talut ou la plus forte épaisseur nécessaire pour soutenir les terres dans la hauteur du terrein escarpé par le côté le plus bas, au-dessous de l'ancien Rez de-Chaussée du côteau, & la plus forte épaisseur, talut & fruit nécessaire pour soutenir les terres rapportées par le côté de l'héritage le plus haut, & faire ledit mur au droit du Rez-de-Chaussée le plus élevé de la même épaisseur qu'il avoit lors de sa premiere construction, au-dessus de l'empatement de sa fondation. (e)

(e) Ce qui est dit par M. Desgodets dans cet Article, est une suite de ce qu'il a dit dans le précédent; & l'alignement du mur dont il parle, pouvoit se prendre, comme il a enseigné, si le Propriétaire de l'héritage du haut y consentoit: sinon il faudroit y procéder, comme il a été dit dans les Notes de l'Article ci-dessus. A l'égard de la plus forte épaisseur de ce mur pour soutenir les terres du côteau qui ont été baissées au-dessous de la pente naturelle du cô-

16. Celui qui édifie, soit dessus ou dessous, doit bâtir à plomb, & le Voisin ne peut pas l'empêcher par aucune chose, d'édifier dessus ou dessous son Sol, s'il n'y a Titre au contraire.

17. Mais à l'égard d'un mur mitoyen qui serviroit à porter des Edifices au long du travers d'un côteau, l'on doit observer ce qui est dit ci-dessus pour l'alignement au droit du Rez-de-Chaussée de l'ancien terrein, & il doit être élevé à plomb par son parement du côté de l'héritage le plus bas, depuis cet endroit de l'ancien terrein en amont; & depuis ledit endroit en en-bas, il doit y être fait la plus forte épaisseur, talut & fruit, par le côté dudit héritage le plus bas, pour soutenir le terrein jusqu'à la hauteur de l'ancien Rez-de-Chaussée, & le contre-mur pour soutenir les terres rapportées sur l'héritage le plus haut de l'autre côté, doit être fait de toute son épaisseur par ledit côté, pour soutenir l'élévation des terres rapportées au-dessus de l'ancien Rez-de-Chaussée, & ledit mur doit être réduit à son ancienne épaisseur au-dessus du Rez-de-Chaussée le plus élevé; ensorte qu'en cet endroit ledit mur mitoyen se trouve précisément être à plomb de son ancien alignement. (f)

teau, laquelle doit être prise, suivant M. Desgodets, du côté de l'héritage le plus bas; ce qui formeroit une espece de banquette au pied de ce mur: je ne pense pas que le Propriétaire de l'Héritage le plus élevé soit en droit de l'exiger. Voyez les Notes sur l'Article 8 du Commentaire de l'Article 192 de la Coutume.

(f) Si un Edifice est situé en travers d'un côteau, & porte sur un mur mitoyen, dont les terreins de côté & d'autre sont de différentes hauteurs par l'excavation qui a été faite dans le terrein naturel du côté de l'héritage le plus bas, & par les terres rapportées au-dessus du terrein naturel du côté de l'héritage le plus haut, pour l'alignement de ce mur mitoyen,

28. Quoique par cet Article 187 de la Coutume de Paris, il soit permis aux Propriétaires des fonds de bâtir des Edifices si haut qu'il leur plaît, & que la hauteur n'en soit point limitée, à la réserve des murs de face sur les rues, qui sont sujets à la Police, & particulierement les pans de bois, que l'on ne permet d'élever que de 48 pieds de hauteur au-dessus du pavé de la rue : néanmoins, lorsque l'on veut élever un Edifice d'une grande hauteur, il faut que la solidité soit proportionnée à cette hauteur; il faut aussi que ce qu'on éleve soit licite; & alors on pourroit empêcher un Propriétaire d'élever sans nécessité un mur de clôture entre son héritage & la Maison de son Voisin, si haut que cette Maison en soit obscurcie, dans le dessein de nuire à son Voisin, sous prétexte de ne vouloir pas être vu, ainsi qu'il a été jugé par Arrêt du 4 Février 1559, en faveur d'un nommé le

Il faut observer ce qui a été dit dans les Notes des Articles ci-dessus : & à l'égard des contre-murs ou plus fortes épaisseurs dudit mur mitoyen, il faut considérer sur lequel des deux terreins est assis ledit Edifice : s'il est dans le terrein le plus bas, le Propriétaire de l'Edifice n'est obligé qu'à la plus basse fondation du contre-mur, pour soutenir les terres dans la hauteur qu'il a coupé le terrein naturel du côteau; & le Propriétaire voisin est obligé de faire le surplus du contre-mur jusqu'au niveau des terres qu'il a rapportées sur le terrein naturel du côteau. Si l'Edifice est situé dans le terrein le plus haut, le Propriétaire de l'héritage le plus bas n'est obligé qu'au contre-mur nécessaire pour soutenir les terres qu'il a creusées : mais le Propriétaire de l'Edifice est obligé non-seulement de faire un contre-mur de son côté, de telle épaisseur qu'il puisse contrebuter les terres rapportées; mais il doit encore prendre sur son terrein la plus forte épaisseur dudit mur nécessaire pour supporter ledit Edifice.

Gras, dont le Voisin avoit fait élever un mur si haut, que sa Maison en étoit obscurcie. L'Arrêt ordonna que le mur seroit rabbaissé à certaine hauteur. La même chose a été confirmée par un autre Arrêt du 29 Janvier 1588. (g)

19. Il n'est pas permis à un Voisin d'abbaisser son Sol plus bas que celui de son Voisin, sans le soutenir, ni de hausser son Sol sans soutenir son rehaussement.

20. Si celui à qui appartient la surface d'un terrein veut y creuser des caves ou autre chose, pour rabbaisser son Rez-de-Chaussée, il doit refaire le mur en fondation sous le mur mitoyen, jusqu'à la profondeur de ce qu'il creusera plus bas que son Voisin, & outre ce, y faire par son côté un contre-mur d'un pied d'épaisseur, s'il y fait des caves voûtées; mais si c'est un trou à découvert, ou qu'il rabbaisse son Rez-de-Chaussée, il doit faire le contre-mur d'une épaisseur suffisante pour supporter les terres de son Voisin, à proportion de ce qu'il creusera plus bas que le Rez-de-Chaussée de sondit Voisin: & s'il se veut dispenser de refonder le mur mitoyen, il doit laisser un espace de terre, au moins de trois pieds de large, sans être remuée ni fouillée, si c'est un terrein solide; & un plus grand espace, si le terrein est mouvant ou léger, au-delà de la face dudit mur mitoyen de son côté; & outre ce, faire encore au-delà dudit espace de terre, un contre-mur de qualité & épaisseur suffisante pour soutenir les terres qu'il creusera; & il doit donner de l'écoulement aux eaux, pour qu'elles ne séjournent point dans le terrein qu'il aura creu-

(g) Il sera parlé de l'exhaussement des murs mitoyens dans les Notes de l'Article 195 de la Coutume.

ſé, parce qu'autrement il devroit y avoir un plus grand eſpace de terre plein, entre le trou & le mur mitoyen. (h)

21. Lorſqu'une Maiſon eſt poſſédée par deux différens Propriétaires, dont l'un a le bas, & l'autre le deſſus, ils peuvent faire l'un & l'autre ce qu'il leur plaira dans la portion qu'ils poſſedent, pourvû toutefois qu'ils ne ſe cauſent pas du préjudice l'un à l'autre, tant pour la commodité que pour la ſolidité. Par exemple, celui qui a la partie inférieure de la Maiſon, n'y pourroit pas faire une forge, parce qu'il incommoderoit le Propriétaire de la partie ſupérieure: ainſi jugé par Arrêt du 26 Janvier 1672. Celui auſſi qui a la partie inférieure de la Maiſon, ne peut pas changer les tuyaux de ſes cheminées de place ni de ſituation, ni en faire de nouveaux où

(h) M. Deſgodets dit, que celui qui veut creuſer de ſon côté ſon terrein plus bas que le Rez-de-Chauſſée de celui de ſon Voiſin, s'il ne veut pas reprendre le mur par ſous œuvre, doit laiſſer un eſpace de terrein d'environ trois pieds, ſi c'eſt un terrein ferme entre le mur mitoyen & le trou qu'il veut faire; & outre ce, faire un contre-mur pour ſoutenir les terres: & que ſi le terrein eſt léger, il faut laiſſer un plus grand eſpace de terrein, & faire un contre-mur capable de retenir les terres. L'on peut faire ce que dit M. Deſgodets, lorſqu'il n'y a qu'un ſimple mur de clôture qui fait la ſéparation des héritages; car s'il y avoit un Edifice appuyé ſur le mur mitoyen, il n'y auroit point de sûreté de pratiquer ce que dit M. Deſgodets. Les terres que l'on laiſſeroit ſous le mur mitoyen & au-devant, ne ſeroient jamais auſſi ſolides avec le contre-mur, qu'elles étoient auparavant, lorſqu'elles étoient entretenues par les autres terres qui les joignoient. Celui qui auroit creuſé ſeroit tenu du dommage, s'il arrivoit que le ſuſdit Edifice vint à s'écrouler par cette excavation: il ſeroit toujours plus sûr de reprendre le mur mitoyen par ſous œuvre, & outre ce, faire un contre-mur capable de ſoutenir la pouſſée des terres du Voiſin.

il n'y en auroit point, & ainsi des autres changemens ou nouveautés qui passeroient au travers de la portion de Maison appartenante à l'autre Propriétaire.

22. Si celui qui a la surface du terrein n'a pas le dessous, & que son Voisin y ait des caves avec Titres, ledit Voisin est tenu de faire construire & entretenir les murs, contre-murs & les voûtes des caves: & si le Propriétaire de la surface veut élever un Edifice au-dessus, il peut se servir des murs des caves de son Voisin en fondation, en payant moitié de la valeur des murs dont il se servira, & les charges de ce qu'il élevera au-dessus; & le Voisin à qui appartiennent les caves, doit payer seul les contre-murs & les voûtes. Si le Propriétaire de la surface a un passage, cuisine ou cour au-dessus de la voûte de son Voisin, il en doit faire & entretenir le pavé à ses dépens, & empêcher que l'eau n'y pénetre: mais s'il n'y a qu'un jardin, chantier, place vague, au-dessus de la voûte, c'est à celui à qui elle appartient à la garantir de l'eau. (i)

(i) La contribution expliquée dans cet Article, n'est pas celle prescrite par les Coutumes qui en ont disposé. Suivant M. Desgodets, si un Particulier étoit Propriétaire du dernier étage d'une Maison, & qu'un autre fût Propriétaire de tous les étages & caves au-dessous, il faudroit que le Propriétaire de ce premier étage payât, *Primò*, la moitié des murs au-dessous de son étage, tant en fondation qu'en élévation, jusques sous le plancher inférieur de son étage: *Secundò*, la totalité des murs en la hauteur de son étage, & les pointes de pignons pour soutenir la couverture: *Tertiò*, les charges des murs de son étage & des pignons. Il se trouveroit que ce Propriétaire, qui n'auroit qu'une très-petite portion de cette Maison, seroit chargé de l'entretien de la moitié de la totalité de ladite Maison, ou de la moitié des frais de la reconstruction, s'il s'en agissoit;

ce

ce qui seroit très-onéreux à celui qui ne seroit Propriétaire que du dernier étage de cette Maison.

Dans le cas opposé, si un Particulier étoit Propriétaire seulement des caves d'une Maison, & qu'un autre fût Propriétaire du restant de ladite Maison, ce dernier Propriétaire, par la contribution de la moitié des murs en fondation & par le payement des charges de ses murs au-dessus, payeroit, pour ainsi dire, la valeur de la construction des caves du premier Propriétaire ; ensorte que dans tous les deux cas, le Propriétaire du haut de cette Maison seroit toujours lézé ; & il en seroit de même, si cette Maison étoit partagée par moitié, c'est-à-dire, que l'un eût les caves avec deux étages au-dessus, & l'autre les deux autres étages avec les greniers. Or comme les Loix tendent à conserver l'égalité d'intérêt entre les hommes, cette contribution ne peut avoir lieu. Je me suis étendu sur cette matiere, parce qu'il y a plusieurs avis donnés par gens de l'Art, qui ont été conformes à celui de M. Desgodets, & dont l'exécution s'est ensuivie au détriment des Parties intéressées.

La Coutume de Paris n'a point décidé sur cette contribution ; mais plusieurs autres Coutumes l'ont fixé : la Coutume d'Auxerre, art. 216, dit que *si le bas d'une Maison appartient à un Particulier, & le haut à un autre, celui à qui appartient le bas est tenu de construire & entretenir tous les murs de ladite Maison, jusqu'à l'étage qui appartient à l'autre, & fournir les poutres, solives & aires du plancher supérieur de sa dépendance ; & le Proprietaire du haut est tenu seulement du carreau au-dessus dudit plancher & du restant des murs, ainsi que de la couvertnre de ladite Maison, & seront tenus pareillement chacun de la montée ou escalier dans les étages à eux appartenant.* Ainsi si un Particulier n'étoit Propriétaire que du Rez-de-Chaussée & des caves d'une Maison, il ne contribueroit point à l'escalier ; il ne seroit tenu que de la descente des caves.

La Coutume de Montargis, art. 13, celle de Nivernois, art. 3, celle de Bourbonnois, art. 517 & 518, celle d'Orléans, art. 257, Berry, art. 15 & 16, Bretagne, art. 714, &c. disent toutes la même chose : ainsi par la disposition de ces Coutumes, chacun des Propriétaires entretient seulement les murs des étages qui lui appartiennent ; & les Propriétaires du haut ne contribuent point aux murs au-dessous,

quoiqu'ils leur servent d'appui & de soutien ; & ils ne payent point de charges.

Suivant ces Coutumes, l'égalité des charges est assez bien gardée entre les Propriétaires ; le Propriétaire de la partie inférieure de ladite Maison supporte à la vérité la charge & le fardeau de la partie supérieure de cette Maison : mais pour le dédommager, le Propriétaire de la partie supérieure est tenu d'entretenir à ses frais seul la couverture en entier, charpente & tuile ou ardoise ; ce qui est une charge sujette à un entretien continuel, qui équivaut en quelque façon celle du Propriétaire du bas de cette Maison. L'entretien des murs des étages de cette Maison, lorsqu'il s'agit d'y faire travailler, est d'une plus grande dépense que celui de la couverture ; mais il n'arrive pas si souvent, l'entretien de la couverture étant continuel & le seul pour lequel l'on fait des marchés à l'année.

Si le Propriétaire de la surface a un passage au-dessus de la voûte de son Voisin, il doit faire réparer & entretenir le pavé de son passage à ses dépens, empêcher que l'eau ne pénetre la voûte de son Voisin, suivant M. Desgodets. Cela est vrai, lorsque ce passage conduit à une cour ou à un chantier, ou place vague, dont les eaux sortent par ce passage ; mais lorsque les eaux de la cour ou du chantier & place vague ne passent point par ce passage, & qu'elles s'imbibent dans les terres, ce Propriétaire n'est pas tenu de faire paver au-dessus de la voûte de son Voisin, s'il ne le veut : il n'en est pas de même s'il a une cuisine au-dessus de cette voûte : il est tenu de faire paver le dessus de cette voûte, pour empêcher les eaux de sa cuisine de la pénétrer & de l'endommager.

S'il s'agissoit, dans les Maisons ainsi partagées, de faire des étayemens, par exemple, s'il étoit nécessaire de reprendre par sous-œuvre la partie inférieure d'une de ces Maisons, laquelle appartiendroit à un Particulier, & qu'il fût nécessaire pour cet effet d'étayer la partie supérieure qui appartiendroit à un autre Particulier, il est question de sçavoir aux dépens de qui se devroient faire ces étayemens : il paroitroit naturel que ce fût aux dépens du Propriétaire de la partie supérieure, qui est celle qui a besoin d'être soutenue ; cependant, suivant la disposition des susdites Coutumes, je pense que, puisqu'elles ont assujetti le Proprié-

23. Si celui qui est le Propriétaire de la surface au Rez-de-Chaussée, n'a pas le dessous ni le dessus, & qu'il n'ait que le passage seulement, le passage doit être spécifié dans le Titre, tant pour son emplacement que pour sa largeur, entre les murs; & sa hauteur, entre le Rez-de-Chaussée & le dessous du plancher de son Voisin; & s'il convient reconstruire les murs des côtés du passage, celui à qui appartient l'héritage de l'autre côté à droite & à gauche, doit payer la moitié du mur, le Propriétaire du passage le quart dans la hauteur de son passage seulement, & de trois pieds en fondation, & celui qui a le dessus l'autre quart; & outre ce, il doit payer la moitié de la plus basse fondation & de l'élévation au-dessus dudit passage à lui seule appartenante, & les charges, suivant la Coutume, à celui à qui est le passage, à proportion du quart de toute l'épaisseur du mur, c'est-à-dire, la moitié des charges ordinaires. (k)

taire de la partie inférieure de cette Maison, d'entretenir à ses dépens seuls les murs de cette partie inférieure, quoiqu'ils supportent la partie supérieure, il faut conclure que ce qui occupe la place de ces murs, doit être aussi fait aux dépens du Propriétaire de la partie inférieure; & par conséquent le Propriétaire du haut de cette Maison ne doit point contribuer aux étayemens

(k) M. Desgodets, dans cet Article, a suivi le principe qu'il a établi dans le précédent, que nous avons fait voir être contraire à la disposition de toutes les Coutumes qui ont prononcé sur ces héritages, & ne pas garder l'égalité des charges entre les Propriétaires.

Suivant ces Coutumes, dans le cas proposé par M. Desgodets, s'il s'agissoit de reconstruire les murs d'un passage qu'auroit un particulier dans l'héritage d'autrui, c'est-à-dire, dans un corps de bâtiment appartenant à un autre, le dessus ni le dessous du passage n'appartenant point au Propriétaire du passage, ce Propriétaire doit contribuer pour moitié au

rétablissement & à la construction de ces murs, ju
hauteur du passage seulement, depuis son Sol, c'est-
jusqu'au dessous du pavé du passage; & les Propriéta
héritages joignant ledit passage, doivent contribuer
reconstruction pour l'autre moitié: & à l'égard des n
dessus & au-dessous du passage, ils ne regardent p
Propriétaire d'icelui, & il n'est dû aucunes charge
part d'aucuns desdits Propriétaires.

Le Propriétaire du passage en question seroit enco
des pieds-droits sur la rue, de moilon ou pierre, qui
roient la baie d'entrée de ce passage, & encore de ce
seroient à la baie de son extrémité, jusqu'au milieu de
seur des murs à droite & à gauche de ce passage, &
hauteur d'icelui seulement, ces pieds-droits formant
des murs & les baies de ce passage.

Le pavé du passage, le seuil de la baie d'entrée & la
regardent aussi le Propriétaire du passage.

Si ce passage étoit commun à plusieurs Propriétai
qu'il conduisît à différens héritages, la contribution
quée ci-dessus seroit payée par égales portions en
Propriétaires, c'est-à dire, que si ce passage étoit co
à deux héritages, ces Propriétaires payeroient cha
quart des murs & des pieds-droits, & moitié du pa
seuil & de la porte d'entrée, & ainsi des autres, s'il
un plus grand nombre de Propriétaires.

A l'égard du plancher au-dessus de ce passage, & d
tres ou poitreaux, au-dessus des baies & d'entrée &
tie dudit passage, plusieurs prétendent que le Prop
du passage n'en doit point être tenu, en disant qu
besoin que de passer, & qu'un passage n'est poi
habitation; que par conséquent il n'a pas besoin
couvert.

Les autres répondent que ce passage n'auroit pas
d'être couvert, s'il s'agissoit d'un simple passage d
héritage ou dans un terrein non occupé par des bât
mais que s'agissant d'un passage au travers d'un corps
timent, que ce passage ne pouvoit être formé & c
que par des ceintres ou poitraux au-dessus de ses ba
par un plancher au-dessus de son étendue; que par
quent, aux termes des Coutumes susdites, le Prop
du passage devoit être tenu seul des ceintres ou poitra
dessus de ses baies d'entrée & de sortie, & des soli

24. Si quelqu'un a un passage au Rez de-Chaussée au travers de l'héritage de son Voisin, dont la hauteur & largeur soit spécifiée & marquée par le Titre, & que par la suite le Rez-de Chaussée de la rue vienne à s'élever, ensorte que le passage ne puisse plus avoir à hauteur, il faut faire distinction, & observer premierement si la mesure cottée pour

plancher avec l'aire de plâtre au-dessus seulement, le carreau étant à la charge du Propriétaire du dessus du passage.

Ils ajoutent, au surplus de la disposition des Coutumes, que cette contribution est plus conforme à la droite raison; qu'une Maison qui est chargée d'une pareille Servitude, est bien assez grévée par les incommodités que produit un semblable passage, sans encore que le Propriétaire de cette Maison soit tenu des choses nécessaires pour former ce passage; que d'ailleurs le Propriétaire du passage est libre d'en disposer autrement; qu'il en peut faire, par exemple, une boutique, dans lequel cas le Propriétaire du passage seroit, sans difficulté, tenu du plancher, des ceintres ou poitraux au-dessus de ses baies, aux termes des Coutumes; qu'il ne s'agissoit point de l'usage actuel que feroit ce Propriétaire du passage, mais de ce qu'il étoit libre d'en faire; que sa propriété n'étoit point restrainte, & ne devoit par conséquent point être exceptée de la disposition des Coutumes susdites.

Ce dernier sentiment me paroît le plus équitable & le plus conforme à la disposition des Coutumes qui ont parlé des héritages ou Maisons partagées entre différens Propriétaires.

Si cependant ce passage ne servoit qu'à conduire à un autre héritage, & qu'il fût stipulé un simple droit de passage, sans aucune propriété d'icelui, étant libre au Propriétaire de l'Edifice dans lequel seroit le passage, d'y percer des baies, des portes pour la commodité de son Edifice, je ne pense pas que le Propriétaire du droit de passage dût contribuer à aucunes des choses expliquées ci-dessus; ce Propriétaire n'auroit besoin que de passer, & il lui seroit fort indifférent que ce fût au travers d'un bâtiment ou d'une cour, ou autrement.

la hauteur du paſſage ſpécifiée dans le Titre, eſt à compter du Rez-de-Chauſſée de la rue, ou ſi le paſſage ſert, par le Titre, à écouler les eaux de l'héritage de celui à qui il appartient. En l'un & l'autre de ces cas, le planchet au-deſſus du paſſage doit être relevé, à proportion de ce que le Rez-de-Chauſſée l'a été, pour que le paſſage ait toujours ſa même hauteur, & celui à qui il appartient doit payer ſeul la dépenſe pour ce changement, & le deſſous du nouveau Rez-de-Chauſſée du paſſage appartiendra à celui qui a le deſſus; mais s'il s'en veut ſervir, la voûte au-deſſous dudit paſſage ſera faite à ſes dépens; & au cas que le deſſous du paſſage appartienne à un autre Particulier, celui qui auroit le deſſous n'y changeroit rien, & la hauteur entre l'ancien Rez-de-Chauſſée & le nouveau appartiendroit à celui qui auroit le deſſus du paſſage. (1)

(1) Cette diviſion ne peut avoir lieu dans tous les cas; il ne ſeroit pas juſte qu'un pere de famille qui auroit deſtiné un paſſage de dix pieds de haut dans un corps-de-logis, ſur une rue, pour ſervir à un héritage ſur le derriere, & le niveau de la rue venant à changer, il ne ſeroit pas juſte, dis-je, que le Propriétaire du corps-de-logis ſur rue fût tenu, dans tous les cas, de ſouffrir l'exhauſſement de ce paſſage juſqu'à ce qu'il ait dix pieds de hauteur. 1. Le pere de famille a fixé que ce paſſage auroit dix pieds de hauteur, ſouvent parce qu'il avoit cette hauteur lors de la deſtination qu'il en a fait, 2. Ce relevement de pavé ne ſe fait que pour le bien public. 3. Le Propriétaire ſur rue n'eſt pas plus tenu du bien public, que le Propriétaire ſur le derriere; par conſéquent ces deux Propriétaires doivent en ſouffrir également.

Le rehauſſement du pavé de la rue cauſeroit au Propriétaire ſur rue les dommages ſuivans: 1. Si c'étoit des boutiques qui fuſſent aux côtés de ce paſſage de Servitude, ces boutiques deviendroient enfoncées, humides, & d'une bien moindre location qu'elles n'étoient, lorſqu'elles étoient au

niveau du pavé de la rue : & ſi ce pavé de la rue étoit relevé conſidérablement, il pourroit arriver qu'il ne fût pas poſſible d'occuper ces boutiques, & qu'elles ne devinſſent plus que des ſouterreins. 2. Si c'étoit des ſalles ou cuiſines, outre l'humidité, ces ſalles ne ſeroient plus éclairées comme elles l'étoient ci-devant, & le Propriétaire ſeroit obligé de rehauſſer ſes appuis de croiſées, ce qui, outre l'incommodité, lui occaſionneroit de la dépenſe : ſi c'étoit des cuiſines, les eaux ne pourroient plus s'écouler dans la rue, & il ſeroit obligé, ſi le rehauſſement du pavé étoit grand, de les faire écouler dans un puiſard; ce qui rendroit ces cuiſines bien moins ſaines & moins habitables, par l'infection que produiſent ordinairement ces puiſards, & cauſeroit beaucoup de dépenſe à ce Propriétaire.

Les dommages que cauſeroit ce rehauſſement de pavé au Propriétaire de l'héritage du fonds, ſeroient : 1. De ne pouvoir faire ſortir de la cour ſes eaux, & de ſe trouver dans la néceſſité de les faire tomber dans un puiſard. Si cette Maiſon ſur le derriere étoit propre à recevoir des Equipages, elle ne pourroit plus ſervir à cet uſage, le paſſage devenant trop bas ; ce qui pourroit diminuer pareillement le loyer de cette Maiſon. L'on voit que les dommages ſont à-peu-près égaux de part & d'autre.

Par conſéquent, les charges étant à-peu-près égales, il ne ſeroit pas juſte de ſurcharger le Propriétaire de la Maiſon ſur rue, en l'obligeant de ſouffrir le rehauſſement de ce paſſage ; ce qui romproit le plein pied d'un premier appartement, & le rendroit, pour ainſi dire, inhabitable ; par conſéquent la déciſion de M. Deſgodets doit être modifiée.

Point de difficulté, que ſi la Maiſon ſur rue étoit en tel état qu'il fallût la rebâtir, pour lors le Propriétaire de cette Maiſon ne pourroit pas ſe diſpenſer, dans la reconſtruction nouvelle, d'obſerver le paſſage de Servitude dans la même hauteur & largeur fixée par la deſtination du pere de famille, ou autre Titre.

Le ſentiment de M. Deſgodets auroit encore lieu, ſi l'héritage ſur la rue ne conſiſtoit qu'en la largeur de ce paſſage, & qu'il n'y eût qu'une piece au-deſſus, ajoutant à cela que la Maiſon ſur le derriere fût de grande étendue, parce que le Propriétaire ſur rue n'auroit qu'une piece au premier étage, plus baſſe qu'elle n'étoit ci-devant ; ce qui

F iv

25. L'on doit secondement observer si la hauteur du passage n'est point spécifiée dans le Titre être à compter du Rez-de-Chaussée de la rue, & qu'il ne serve point à écouler les eaux de l'héritage de celui à qui il appartient, ou que les eaux se puissent naturellement écouler par ailleurs, il suffira de donner une pente douce pour faire monter les carrosses ou charrettes au nouveau Rez-de-Chaussée de la rue, si le passage est à porte cochere, ou une pente douce pour y mettre des marches, si le passage a moins de quatre pieds & demi de large; il faut élever le plancher au-dessus, suivant la rampe de la pente douce ou des marches, & laisser le reste de la longueur comme il étoit anciennement : le Propriétaire du passage doit payer, dans tous ces cas, la dépense pour le changement du passage, & du plancher au-dessus. (m)

seroit un dommage de peu de conséquence, & que celui que souffriroit le Propriétaire sur le derriere seroit incomparablement plus grand.

Cette décision vaudroit encore, si le pavé de la rue étoit tellement élevé, qu'un homme ne pût pas passer librement par le passage dont est question ; dans ce cas on ne pourroit se dispenser de le relever.

Mais dans le cas où la Maison sur la rue, & celle sur le derriere seroient de bonne construction, & en état de subsister pendant long-temps ; que le pavé ne fût pas tellement relevé qu'un homme ne puisse passer librement par ce passage, pour lors il faudroit laisser ce passage dans l'état où il se trouveroit, en conservant au Propriétaire du passage le droit pour l'avenir, en cas de reconstruction.

Par ce qui a été dit ci-dessus, il est aisé de sentir qu'on ne peut donner de décision juste sur ce passage ; qu'elle dépend des circonstances ; & que pour pouvoir en juger, il faut connoître le tort que l'un & l'autre des Propriétaires souffre du relevement du pavé.

(m) L'on ne peut poser le plancher au-dessus de ce passa-

16. Mais si la hauteur du passage n'est point marquée dans le Titre, & que le Rez de-Chaussée de la rue vienne à s'élever, comme dans les cas précédens, il suffira de lui donner neuf pieds de hauteur, s'il est à porte cochere, & sept pieds si c'est un passage à porte bâtarde, supposé que le passage fût plus haut anciennement; car s'il étoit anciennement plus bas que les hauteurs marquées ci-dessus, il ne doit pas être refait plus haut qu'il n'étoit. (n)

17. Si un Voisin, par inadvertance, fouilloit ou faisoit fouiller en l'héritage de son Voisin, & le dégradoit en ôtant des matieres solides & fermes, comme sables, glaises, terres franches, rocs, pierres & autres choses solides, sur lesquelles l'autre auroit pu bâtir; il doit faire de la maçonnerie capable de porter un Bâtiment à l'endroit du lieu dégradé, & outre ce, être garant pendant trente ans de l'événement de la dégradation. Ainsi jugé par Arrêt du 21 Mai 1649, en la troisieme Chambre des Enquêtes, entre les sieurs Joly, Martin, & la veuve Marchand, Demandeurs, & les Chartreux de Paris, Intervenans; contre les sieurs Tirate & Saint-Amant, Défendeurs, touchant les fouilles d'une carriere sous les héritages des Deman-

ge en rampe douce, il faut qu'un plancher soit posé de niveau, ou du moins que la pente soit insensible, autrement la piece au-dessus du passage seroit inhabitable.

(n) Neuf pieds de hauteur suffisoient, du temps de M. Desgodets, pour un passage de porte cochere, vû que les Equipages étoient bien moins élevés qu'ils ne le sont aujourd'hui: présentement on ne peut donner moins de dix pieds de hauteur à un passage de porte cochere, pour que les carrosses y puissent passer.

deurs, situés entre la rue du Fauxbourg S. Jacques & la rue d'Enfer. (o)

28. Les Créanciers du fonds de terre ont prétendu que leurs dûs ne devoient pas être diminués, & que, quoiqu'il y eût sur le fonds des Bâtimens, ils n'étoient pas sujets à ventilation. La Cour considérant l'intérêt de tous les Créanciers privilégiés, a ordonné par son Arrêt du 7 Février 1693, que ventilation seroit faite, tant du fonds de terre, que des Bâtimens, & même de la charpenterie séparément. (p)

(o) Il faut distinguer l'espece d'héritage qui a donné lieu au Jugement rendu dans l'Arrêt du 21 Mai 1649. Il s'agissoit d'héritages situés dans les Fauxbourgs de Paris, par conséquent propres à être bâtis; car s'il avoit été question d'héritages en pleine campagne, le Jugement en auroit été different, celui qui auroit entrepris sur l'héritage d'autrui, auroit pû être condamné à restituer le prix des matériaux enlevés de l'héritage voisin, à faire des pilliers aux endroits où il y auroit eu à craindre que la superficie de la terre ne s'enfonçât par les trop grandes excavations qu'on auroit fait: dans le premier cas même, ce Jugement seroit susceptible de modifications, sans quoi, un Voisin qui auroit eu le malheur, par inadvertance, d'anticiper sur le terrein de ce Voisin, courroit risque d'être ruiné, parce qu'il ne tiendroit qu'à ce Voisin de dire qu'il veut bâtir en toute l'étendue de son terrein, quoiqu'il n'en eût pas réellement le dessein; ainsi ce Jugement ne peut s'étendre à toutes sortes de circonstances.

(p) La ventilation d'un héritage est la distinction faite par des Experts de la valeur d'un fonds de terre, d'avec la valeur des Bâtimens construits sur ce même fonds de terre. La ventilation est ordonnée dans le cas où les Créanciers sur le fonds de terre excedent la valeur de ce fonds, lesquels, s'ils étoient préférés, excluéroient ceux qui auroient fourni & prêté leur argent pour la construction des Bâtimens édifiés sur ce fonds de terre; ce qui ne seroit pas juste; parce qu'on ne peut sçavoir quand un fonds est acquitté ou non; & les Ouvriers courroient souvent risque de perdre les avances qu'ils sont obligés de faire dans leurs entreprises.

15. Cet article 187 de la Coutume, reçoit une limitation pour les lieux dans lesquels il est défendu de bâtir par les Ordonnances, comme les anciennes limites de Paris; ce qui est remarquable en ce lieu, où quiconque a le Sol, ne peut pas élever des Bâtimens. Les Rois Henri IV & Louis XIII ont fait plusieurs Edits & Ordonnances, portant défense de faire de nouveaux Bâtimens hors les limites & autres lieux, portés par lesdites Ordonnances, à peine de démolition des Bâtimens & Edifices, confiscation des matériaux, de l'héritage, & défenses aux Maçons, Charpentiers & autres Artisans & Ouvriers, d'entreprendre aucuns desdits Bâtimens, faire aucun ouvrage sur iceux, n'y y travailler, à peine de 1500 livres d'amende pour ceux qui les pourront payer, & du fouet pour ceux qui n'en auront pas le moyen. La Déclaration du Roi Louis XIV, en date du 28 Avril 1672, porte que le recouvrement du dixieme denier de la valeur des clôtures & des Bâtimens faits dans les Fauxbourgs de Paris, au-delà des bornes plantées en l'année 1638, & qu'il sera fait une nouvelle enceinte au dehors desdits Fauxbourgs, & que les deniers provenans dudit dixieme seront employés à la construction du nouveau Châtelet & autres Edifices publics. Et l'Arrêt du Conseil d'Etat du Roi du 28 Avril 1674, ordonne qu'il sera planté des bornes pour la nouvelle enceinte de la Ville & Fauxbourgs de Paris, avec défenses à toutes personnes de bâtir au-delà d'icelles, à peine de démolition des Bâtimens, Maisons & clôtures, confiscation des fonds & des matériaux, réunion desdits fonds au Domaine de Sa Majesté, de trois mille livres d'amende contre chacun des contrevenans, & du fouet contre les Entrepreneurs & Ouvriers. Par le même Arrêt il

est fait défenses, sur les mêmes peines, de bâtir aucunes Maisons, clôtures & Edifices, depuis les Thuilleries jusqu'à la Savonnerie & la Maison de Barbe Gautier, laquelle regarde le Cours de la Reine, & est la derniere à droite en sortant de la Ville, proche le Pont qui conduit au Roulle; & il est ordonné qu'il sera posé trente-cinq bornes pour la nouvelle enceinte de la Ville & Fauxbourgs de Paris. (q)

(q) Depuis l'Arrêt du Conseil du 28 Avril 1674, cité ci-dessus par M. Desgodets, on n'a pas laissé que de bâtir au-delà des limites fixées par cet Arrêt. Pour prévenir les inconvéniens du trop grand accroissement de Paris, le Roi Louis XV a donné le 8 Juillet 1724 une Déclaration regiſtrée au Parlement le 4 Août suivant, par laquelle le Roi fixe l'étendue de la Ville & des Fauxbours de Paris; permet aux Propriétaires des Maisons & places situées dans l'intérieur de la Ville, de les bâtir de telle maniere qu'ils le jugeront à propos, en observant les Réglemens, avec défenses d'ouvrir aucunes rues nouvelles, pour quelque prétexte que ce soit, sous les exceptions y marquées; fait aussi défenses aux Propriétaires des Maisons & places situées dans les Fauxbourgs, d'ouvrir aucunes rues, de bâtir aucunes Maisons à porte cochere, autres que celles qui étoient existantes lors de la fixation de l'étendue desdits Fauxbourg, sans pouvoir en augmenter les Bâtimens, si ce n'est des établis ou hangars pour les Laboureurs ou Artisans, permettant seulement auxdits Propriétaires d'y bâtir de petites Maisons à boutiques & petites portes, pourvû qu'elles ne soient élevées que d'un étage au-dessus du Rez-de-Chaussée, à peine de 3000 liv. d'amende contre les Propriétaires, de démolition & confiscation des matériaux, & de réunion de la place au Domaine du Roi, & de 1000 livres contre les Ouvriers, & déchus de leurs Maîtrises, sans pouvoir y être rétablis par la suite.

Le 29 Janvier 1726, le Roi Louis XV a donné une autre Déclaration en interprétation de la précédente, par laquelle il est défendu de faire bâtir dans les Fauxbourgs de Paris aucuns Edifices, que préalablement le plan n'ait été approuvé

30. De tout temps les séparations terrieres de différentes Seigneuries ont été marquées par des bornes de pierres, plantées en terre aux angles que forment les lignes qui les environnent; & cela se pratique ainsi à l'égard des terres particulieres, pour marquer les séparations des héritages entre les Voisins dans les campagnes, & ces sortes de bornes sont si respectables, que la peine encourue pour la borne de

& ordonné par les Officiers du Bureau des Finances, & par les Prévôt des Marchands & Echevins de la Ville, avec défenses en outre de détruire les portes cocheres qui existoient lors de l'établissement des limites.

Par une troisieme Déclaration du 28 Septembre 1728, le Roi Louis XV a permis aux Tanneurs de faire construire quels Bâtimens ils jugeroient à propos pour leur commerce, en observant les anciens Réglemens, & aux conditions que les Bâtimens qui auront face sur la Riviere de Biévre, dite des Gobelins, ne seroient élevés que de trente pieds depuis le Rez-de-Chaussée du terrein jusqu'à l'entablement, & que le grenier seroit à claire voie, & ne pourroit dans la suite être fermé de cloisons, murs de refend, ou autrement; & à la fin de cette Déclaration le Roi ordonne qu'il soit fait état des Maisons servant en Tannerie, pour qu'on n'en puisse augmenter le nombre.

Depuis ces Déclarations, aucun Propriétaire ne peut bâtir, dans les Fauxbourgs de la Ville de Paris, aucuns Edifices où il n'y en avoit point ci-devant, sans la permission du Bureau des Finances, & sans celle du Bureau de la Ville. Il faut avoir ces deux permissions. Pour cet effet, on fait dresser des plans & élévations, conformément à la Déclaration du 8 Juillet 1724, en ne donnant de hauteur à ces Bâtimens qu'un étage quarré au-dessus de celui du Rez-de-Chaussée, avec un comble au-dessus, soit en mansarde ou autrement, que l'on présente ensuite aux susdits Bureaux, qui accordent la permission de faire construire ces Bâtimens, en ne donnant que 23 à 24 pieds de hauteur, depuis le Rez-de-Chaussée jusqu'au-dessus de l'entablement, avec un comble en mansarde, dans lequel on peut pratiquer des logemens.

l'héritage arrachée, ôtée, rémuée ou changée d(
place, n'eſt point pécuniaire; mais elle eſt punie ſe
lon la qualité, condition & méchanceté du fait, &
de ceux qui ont commis la faute, ſelon le Droi
Civil. (r)

(r) Les bornes qui ſéparent les terres des Particuliers, l
plus ſouvent ne ſortent point de terre, & ne ſont point appa
rentes: on prend un morceau de pierre brute, faite en for
me de borne, qu'on enterre ſur le point de la ſéparation; &
afin qu'on ne croie pas que cette pierre ſe trouve en cet en
droit par un effet du haſard, on a la précaution d'enterre
autour de cette borne d'autre moindres pierres, qu'on nom
me témoins, ſervant à faire reconnoître que c'eſt réellemen
une borne. Dans les difficultés qui arrivent au ſujet de la con
tenance des terres, les Experts font faire des fouilles aux en
droits où ils jugent qu'il pourroit y avoir des bornes; elle
ſont toujours plantées aux angles que forment les pieces d
terre: lorſqu'elles ſe trouvent & ſont reconnues pour borne
la difficulté eſt levée.

ARTICLE 188.

TITRE 9.

Contre-Murs pour Etables & autres.

QUi fait Etables ou autres choſes ſen
blables contre un Mur mitoyen, il do
faire contre-murs de huit pouces d'épai
ſeur, de hauteur juſqu'au Rez-de-Chau
ſée de la Mangeoire.

Conférence de l'Article 188.

Calais, art. 174, comme Paris.

Clermont en Beauvoisis, art. 220. Demande un contre-mur de demi-pied d'épaisseur.

Melun, art. 205. Demi-pied d'épaisseur & deux pieds & demi de haut contre un mur, art. 206, un pied d'épaisseur contre une cloison.

Explication.

1. Cet Article 188 de la Coutume de Paris, & les cinq autres suivans, & plusieurs autres du même Titre 9, des Servitudes & Rapports de Jurés, établissent des Regles que l'on doit suivre, pour ne point causer de préjudice à ses Voisins.

2. Par le nom de mur mitoyen, l'on entend un mur qui sépare deux héritages, lequel est commun, & appartient aux deux Voisins conjointement; & lorsqu'il le faut rétablir ou reconstruire, ils contribuent chacun aux frais de son rétablissement.

3. Néanmoins il arrive quelquefois qu'un mur est mitoyen, quoiqu'il ait été construit, & qu'il soit entretenu aux frais & dépens de l'un des Voisins seul, lorsque par Servitude il est ainsi stipulé par un Titre.

4. En l'un & l'autre de ces cas, lorsqu'un mur est mitoyen, & qu'il y a une étable adossée contre, cet Article 188 de la Coutume de Paris, ordonne que celui à qui est l'Etable doit faire un contre-mur de huit pouces d'épaisseur contre le mur mitoyen, jusqu'à la hauteur du Rez-de-Chaussée de la mangeoire. Quelques personnes ont entendu que le contre-mur ne doit être fait que sous la mangeoire, & seulement du côté du mur, contre lequel la mangeoire est adossée: mais cet Article de la Cou-

tume ne fait pas cette distinction, & lorsqu'il est dit que celui qui fait Etable contre un mur mitoyen, doit faire contre-mur, ce contre-mur doit être fait toujours par le dedans de l'Etable : la raison est que le contre-mur se fait pour conserver le pied du mur mitoyen, & empêcher qu'il ne soit dégradé ou pourri par le fumier de l'Etable, lequel fumier y reste long-temps, l'usage ordinaire étant de ne pas curer les Etables souvent. Ainsi si l'Etable étoit environnée de murs mitoyens de tous les côtés, il devroit y avoir des contre-murs à tous ces murs mitoyens : & à bien considérer la chose, ce n'est pas le côté de la mangeoire de l'Etable qui est plus exposé à la pourriture du fumier.

5. A l'égard de la hauteur de ces contre-murs, cet Article 188 de la Coutume marque à la hauteur du Rez-de-Chaussée de la mangeoire ; ce qui n'est pas bien clair, parce que si l'on entend le fond de la mangeoire pour son Rez-de-Chaussée, les mangeoires des Etables sont ordinairement fort basses, & il n'y auroit presque point de contre-murs. Il y a apparence que par le mot de Rez-de-Chaussée, l'on a entendu le bord du haut de la mangeoire, parce que, suivant l'usage ordinaire, ces sortes de contre-murs sont d'environ trois pieds de hauteur au dessus de l'aire du Rez de-Chaussée de l'Etable ; & ces contre-murs doivent avoir au moins deux pieds de profondeur en fondation plus bas que ledit aire, pour empêcher que l'humidité du fumier ne pourrisse la fondation du mur mitoyen. (a)

(a) Il n'y a point d'usage sur la hauteur de ces contre-murs, ni sur la profondeur de leurs fondations : dans les Etables, la Coutume leur donne bien moins de hauteur, puisqu'elle les

6. Quoi-



)uoique cet Article 188 de la Coutume
que que huit pouces pour l'épaisseur du
mur des Etables, néanmoins on les doit
us épais, si cette épaisseur ne suffit pas par
à la qualité des matériaux dont ils seront
its.

.es contre-murs des Etables, & autres de
iture, ne doivent point être incorporés avec
:s mitoyens, parce que si les contre-murs
it par la suite à être endommagés par le fu-
ɔn les pourroit refaire, sans être obligé de
molir au mur, au lieu que s'ils étoient in-
ės ensemble, en démolissant les contre-murs,
oit des arrachemens au mur mitoyen, qui y
ıient préjudice.

.a Coutume ne parle que des Etables, aux-
elle ordonne de faire des contre-murs;
on doit présumer qu'elle a sous-entendu tous
tres lieux qui sont approchant de même
: ainsi l'on doit aussi observer de faire des
murs aux Ecuries, avec cette distinction,
:uries de campagne & autres où l'on ne
: pas souvent de litiere, & où on la retrousse

ı hauteur des mangeoires: dans les écuries des Villes,
:re-murs y sont peu en usage; & lorsqu'on y en met,
:s éleve que jusques sous le fond de la mangeoire;
: autres cas, la hauteur de ces contre-murs dépend
ıssemens qu'on a dessein de faire contre un mur mi-
comme de fumier & autres choses qui pourroient lui
ces contre-murs devant avoir autant de hauteur &
ne que ces monceaux. Il en est de même de la pro-
: des fondations de ces contre-murs, auxquelles un
profondeur suffit, si l'Etable, Ecurie, ou autre, est
chaux & ciment, le pavé garantissant bien mieux la
ɔn du mur mitoyen, que la profondeur de la fonda-
contre-mur.

toute mouil'ée ſous la mangeoire, ſi elle eſt a
contre un mur mitoyen, on y doit faire un c
mur par le deſſous de la mangeoire juſqu'à l
teur du fond ſeulement; & ſi le fumier
dans toute l'étendue de l'Ecurie, comme au
bles, il y faudroit faire des contre murs au
tour de tous les murs mitoyens, comme il
ci-deſſus pour les Etables. Mais ſi les Ecuries é
tenues proprement, & que l'on ne mît ſ
mangeoire que de la litiere ſéche & nouvelle
ſeroit pas néceſſaire d'y faire des contre-
quoiqu'elle fût adoſſée contre un mur mitoye
ticulierement ſi l'Ecurie étoit pavée.

9. A tous les endroits où on entaſſe du
contre un mur mitoyen, il y faut faire un c
mur de huit pouces d'épaiſſeur au moins dan
l'étendue de ce qui eſt occupé par le fumier
par la largeur que par la hauteur, & au mo
deux pieds de profondeur en fondation. Pa
tence de la deuxieme Chambre des Enquêtes
lais, du 26 Août 1650, Jean De calogne a ét
damné de réparer un mur où il avoit mis
mier ſans y avoir un contre-mur.

10. L'on doit obſerver de faire des contr
aux Bergeries dans tout le pourtour où il y
murs mitoyens, comme il eſt dit ci-deſſus p
Etables.

11. On doit pareillement faire des contr
contre les murs mitoyens dans tous les Ma
où l'on met de la Morue & autres Salines de
que nature que ce ſoit; & ces contre-mur
vent avoir au moins un pied d'épaiſſeur, &
toute la largeur & hauteur de ce qui eſt c
contre des murs mitoyens par le Magaſin,
trois pieds de fondation plus bas que l'aire o
de-Chauſſée d'icelui.

gout d'un toît qui lâchoit ses eaux sur l'é-
t d'un mur mitoyen seroit retiré ; mais on
mettre un cheneau qui renvoie les eaux chez

Lorsque l'on fait un aqueduc au long d'un itoyen, pour y faire passer de l'eau, il y re un contre-mur d'une épaisseur suffisante, ue l'eau ne puisse pénétrer jusqu'au mur n.

L'on ne doit point faire écouler les eaux en ie au long d'un mur mitoyen, sans y faire un de pavé bien cimenté, ou une gargouille dans une pierre de taille.

Il doit y avoir de petits rebords aux pierres que l'on adosse contre les murs mitoyens, npêcher les eaux de les dégrader.

Pour conserver les murs mitoyens aux en- où il passe des carrosses, charrettes, & au- mois, l'on doit mettre des bornes au-devant ment de ces murs de distance à autre, pour ier que les essieux ne touchent lesdits murs.

L'on doit aussi mettre des barrieres de char- e, ou des banquettes de pierre de taille, un tantes des murs mitoyens, dans le fond des

l'égard des pans de bois & cloisons mitoyennes, & aussi avec beaucoup plus de raison pour les murs & pans de bois qui appartiennent à son voisin seul mais l'on n'est pas tenu d'observer toutes ces chose pour les murs, cloisons, & pans de bois qui appartiendront à soi seul, quoiqu'ils séparassent so héritage de l'héritage de son Voisin : néanmoins i est de la prudence de le faire, tant pour la conser vation de ses Edifices, que pour ne pas s'exposer à faire de fréquentes réparations, & pour n'être pa obligé contre son gré à la refection d'un mur, lors qu'il plaira à son Voisin de se le rendre mitoyen suivant l'Article 194 de la Coutume.

ARTICLE 189.

Contre-murs pour Cheminées & Atres.

QUi veut faire Cheminées & Atres contre un mur mitoyen, doit faire contre-mur de tuilots & autres choses suffisantes, de demi-pied d'épaisseur.

Conférence de l'Article 189.

Clermont en Beauvoisis, art 219. Calais, 175. comme Paris. Melun, art. 207. Contre cloisons mitoyennes, contre-mur d'un pied d'épaisseur, contre un mur demi-pied en amortissant jusqu'au premier étage.

Auxerre, art. 111. Il faut laisser la moitié du mur mitoyen & une chantille. Montargis, ch. 10, art 5, de même, & ajoute ; mais au regard des lanciers & jambages de cheminées &

cimaises, il faut percer, ledit mur tout outre & y asseoir les jambes & cimaises à flux du mur, sans pouvoir être contraint à les reculer, ainsi que dans les suivantes. Bar, 174. Orléans, 233, de même.

Normandie, 612. Les courges & consoles de cheminées seront assises à fleur du mur mitoyen; à l'égard du canal, il faut laisser la moitié du mur & 4 pouces en outre, pour servir de contre-feu. Dunois, 60, de même.

Rheims, 371. On peut prendre ceux de la troisieme partie du mur mitoyen, pour construire cheminées, à moins qu'il n'y eût pieces de bois ou sommier qui l'empêchât, pourvu que le mur fût tellement retenu, que faute n'en avînt. Blois, art. 234, de même.

Berry, tit. 11 art 10. En mur mitoyen, on peut bâtir cheminées, pourvû qu'on ne passe pas le milieu d'icelui.

Nantes, art. 717. Le premier qui assit ses cheminées pour les courges & corbeaux, peut percer le mur outre, & on ne peut les lui faire ôter ni reculer.

Sedan, art. 293. Celui qui assit le premier ses cheminées, ne peut-être contraint de les reculer ni ôter, pourvû qu'il laisse la moitié dudit mur.

Explication.

1. La Coutume, par cet Article 189, ordonne de faire des contre-murs ou contre-cœurs aux cheminées qui sont adossées contre des murs mitoyens, pour empêcher que les murs ne soient endommagés par la chaleur & l'activité du feu. Ces contre-murs doivent être faits avec des tuilots ou de la brique, lesquels étant de terre cuite, résistent plus long-temps au feu que toute autre matiere, & ils ne doivent point être incorporés avec les murs mitoyens, pour qu'on les puisse refaire lorsqu'ils sont usés, sans dégrader ni faire aucuns arrachemens au mur.

2. Les six pouces d'épaisseur que la Coutume

ordonne pour les contre-murs de cheminées, sont entendus être à leur naissance au dessus de l'âtre, venant à rien par le haut, à la hauteur de la platte-bande du manteau, dans laquelle hauteur ils doivent être de tuilots ou de briques, sur toute la largeur entre les jambages ; ainsi, aux grandes cheminées où l'on fait beaucoup de feu, comme aux cuisines, la plate-bande de leurs manteaux ou hottes, étant plus élevée au-dessus de l'âtre qu'aux cheminées ordinaires, leur contre cœur s'élevera à proportion.

3. Depuis la rédaction de la Coutume, il s'est introduit l'usage de mettre des plaques de fer fondu aux contre-cœurs des cheminées, qui conservent beaucoup mieux les murs mitoyens que les contre-cœurs de tuilots ; c'est pourquoi lorsque l'on met des plaques de fer aux contre-cœurs, il suffit qu'il y ait un pouce de distance entre le bas du derriere de la plaque & le mur aux cheminées ordinaires, & deux pouces aux cheminées de cuisine, & autres cheminées où l'on fait de grands feux ; & cette distance se peut remplir avec du plâtre & du poussier mêlés ensemble. (a)

4. Il n'est pas permis de renfoncer les tuyaux de cheminées dans les murs mitoyens, ni faire aucun autre enfoncement, ni en altérer l'épaisseur en quelque maniere & pour quelque cause que ce soit, tant en bâtissant le mur qu'après la construction ; & celui

(a) L'usage n'est point de mettre ni un ni deux pouces de distance entre les contre-cœurs de fonte & les murs mitoyens : l'on pose les contre-cœurs de fonte contre les murs, ou peu s'en faut, & l'on coule du plâtre entre les plaques & le mur, pour qu'il n'y ait point de vuide, & l'on n'a jamais reconnu que les murs aient été endommagés par la chaleur du feu, au derriere de tels contre-cœurs.

qui auroit enfoncé des tuyaux de cheminées, ou fait quelqu'autre enfoncement dans le mur à lui seul appartenant, séparant sans moyen son héritage de l'héritage de son Voisin, seroit obligé de les ôter, & refaire le mur en cet endroit, lorsque, par la suite du temps, le Voisin voudroit se rendre ce mur mitoyen, suivant l'Art. 194 de la Coutume de Paris, en faisant le remboursement au Propriétaire du mur. (b)

(b) Dans la Coutume de Paris, nul Propriétaire ne peut & n'a droit de pouvoir enfoncer des tuyaux de cheminées dans les murs mitoyens, cette Coutume n'autorisant point les Propriétaires à le faire. Une chose commune, ou qui doit être regardée comme telle, vû la faculté au Voisin de la rendre commune, doit rester en son entier, & il n'est permis à aucun des Propriétaires de l'altérer : mais ils le peuvent faire avec le consentement de leurs Voisins ou avec Titres, la Loi ne défendant ces encastremens que pour la conservation du droit des Voisins. Dans les lieux où ces enfoncemens de tuyaux sont en usage dans les murs mitoyens, les Coutumes de ces lieux les autorisent, & il n'est pas besoin du consentement des Voisins, il ne faut qu'observer les regles prescrites par ces Coutumes.

Suivant la Coutume de Paris, aucun des Propriétaires n'a plus de droit que l'autre dans le mur mitoyen ; il n'est point fait distinction de celui qui bâtit le premier d'avec celui qui bâtit en second ; ils jouissent des mêmes priviléges & des mêmes avantages ; ce qui n'est pas dans les autres Coutumes, qui permettent d'enclaver les tuyaux de cheminées dans les murs mitoyens.

La Coutume d'Auxerre, Article CXI, dit : *En mur mitoyen, le premier qui assied ses cheminées ne peut être contraint par l'autre, les ôter ne reculer, pourvu que ce premier asségeant laisse la moitié du mur, & une chantille pour contre-feu de son côté.*

Dans l'Article 112 de la même Coutume, il est dit : *En mur mitoyen, chacune des Parties peut percer tout outre ledit mur, pour mettre & asseoir ses poutres, solives ou autres*

bois, en rebouchant incontinent sa rupture & pertuis qu'il auroit fait audit mur, sauf que dedans la muraille de la cheminée on ne pourra ancrer bois.

Par ces Articles de la Coutume d'Auxerre, l'on voit que le premier qui bâtit un mur mitoyen, a beaucoup d'avantage sur celui qui bâtit en second contre ce mur mitoyen. Cette Coutume permettant au premier d'enclaver ses cheminées jusqu'à la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, & défendant au second de mettre aucuns bois dans le mur mitoyen à l'endroit des cheminées de la Maison du premier qui a bâti ; ensorte que ce second est dans la nécessité de placer ses poutres où il peut, joint au désavantage qu'il a de ne pouvoir enfoncer les cheminées de sa Maison dans ce mur mitoyen aux endroits où le premier a les siennes, il faut absolument qu'il les adosse contre le mur mitoyen en d'autres endroits; ce qui n'est pas juste en chose commune, personne ne devant avoir plus de droit que l'autre, comme il a été dit ci-dessus. Ces Coutumes qui autorisent ces encastremens de tuyaux, ne regardent point ces murs comme une chose commune, ils les regardent dans leur état actuel, qui est d'appartenir à un seul, celui qui bâtit le premier faisant construire pour l'ordinaire ces murs à ses dépens, & qui même souvent restent long-temps en cet état : apparemment que c'est pour dédommager ces Propriétaires de leurs avances, que ces Coutumes leur accordent ces prérogatives.

Dans la Coutume de Paris, quand bien même un Propriétaire feroit construire à ses dépens un mur sur son terrein, qui joindroit sans moyen l'héritage d'autrui, il doit toujours considérer ce mur, quoiqu'il lui appartienne, comme mitoyen. L'Article 194 de la Coutume de Paris, permettant au Voisin de se le rendre mitoyen, quand bon lui semblera, en remboursant le Propriétaire du mur de la moitié de sa valeur : par conséquent le premier qui bâtit, s'il faisoit quelques enclaves dans le mur mitoyen, ou qui peut le devenir, il courroit les risques d'être obligé de les supprimer, lorsque son Voisin viendroit à bâtir.

L'on ne pourroit contraindre un Voisin de retirer ses tuyaux de cheminées, quoiqu'ils fussent encastrés dans un mur mitoyen, dans le cas où plusieurs Maisons auroient appartenu à un même pere de famille, & qu'il en auroit été fait partage entre ses cohéritiers : lorsque ces Maisons

5. Il est à propos de ne pas mettre des moilons de pierre à chaux ou à plâtre, ni plâtre au droit des contre-cœurs des cheminées, dans la construction des murs mitoyens, parce-que l'épaisseur des contre-cœurs, ni les plaques de fer, n'empêcheroient pas cette sorte de construction des murs de se déchaîner, ce qui en causeroit la ruine. (c)

6. L'on doit mettre des chassis ou faux manteaux de fer aux cheminées ordinaires au-dessus

appartenoient au même, il pouvoit y faire ce que bon lui sembloit, & aucuns des murs séparans ces Maisons n'étoient réputés mitoyens ; ils ne le sont devenus que par le partage : s'il se trouvoit dans ces murs des tuyaux de cheminées encastrés, l'héritier voisin ne pourroit contraindre l'autre cohéritier de les retirer ; mais il faudroit qu'il en fût fait mention dans le partage, sans quoi on n'y auroit aucun égard.

On ne pourroit même, dans le cas d'une nouvelle reconstruction, exiger de cet héritier qu'il retirât ses tuyaux de cheminées hors le mur devenu mitoyen, s'il ne le vouloit ; autrement ce seroit détruire le partage, & lui faire perdre un avantage qui lui est donné par ce partage, étant certain qu'une chambre est bien plus belle & plus grande, lorsqu'il n'y a point de tuyau de cheminée en saillie sur les murs de cette chambre.

(c) Il est défendu aux Maçons, par leurs Réglemens, d'employer à Paris du moilon de plâtre dans la construction des Bâtimens ; mais lorsqu'un mur, contre lequel sont adossées des cheminées, est maçonné en plâtre, on n'en change point la construction à l'endroit des contre-cœurs des cheminées ; & lorsqu'il y a des plaques de fonte assez grandes pour recevoir l'impression du feu, les murs au derriere de ces plaques, quoique construits en plâtre, & même quelquefois avec platras, n'en sont point endommagés ; presque tous les murs en élévation à Paris sont maçonnés en plâtre, & on n'a point encore remarqué que ces murs soient endommagés par le feu derriere les contre-cœurs de fonte.

des jambages, pour en supporter la platte-bande & la gorge ou tablette, à cause de la proximité du feu; & à l'égard des grandes cheminées des cuisines, on y peut faire des plattes-bandes & corbeaux, qui portent la hote avec des pieces de bois en charpenterie, recouverts de plâtre de tous les côtés, parce qu'étant beaucoup élevés & éloignés du feu, il n'y a point de danger; & l'on doit observer que leurs corbeaux, tant de fer que de bois ne passent point plus avant dans le mur mitoyen que la moitié de son épaisseur. (d)

7. Par un Réglement de Police du 21 Janvier 1672, il est défendu d'adosser des cheminées ou leurs tuyaux, contre des cloisons ou pans de bois de charpenterie, mitoyens, ou autres, pour quelque raison & en quelque maniere que ce soit, tant par le derriere que par les côtés, quand même on y feroit un contre-mur de six à huit pouces d'épaisseur.

8. Mais on pourroit faire lesdites cheminées & leurs tuyaux vis à-vis des cloisons de charpenterie & pans de bois, en laissant six pouces de vuide entre lesdits contre-murs & lesdites cloisons & pans de bois, tant par le derriere que par les côtés, formant un isolement tout autour; ce que l'on nomme le tour du chat; & les contre-murs ne doivent point être moins de six pouces d'épaisseur aux cheminées ordinaires, & de neuf pouces aux grandes cheminées de cuisine par le derriere. Et à l'égard des côtés, il suffit que la languette soit de trois

(d) Si les corbeaux des cheminées des cuisines sont de bois, il est à propos qu'ils n'entrent point dans le mur mitoyen, que jusqu'à la moitié de son épaisseur, vu qu'il peut y avoir des cheminées de l'autre côté; mais s'ils sont de fer on les peut faire porter dans le mur mitoyen si avant qu'on le juge à propos, n'y ayant point de danger pour le feu.

pouces d'épaisseur, si elle est de plâtre pigeonné, ou de quatre pouces, si elle est de brique : mais il faut observer que l'isolement soit ouvert par les deux bouts & par le devant, entre la costiere & le pan de bois; & cela dans toute la hauteur des manteaux, tuyaux & souches de cheminées. (e)

9. Par le même Réglement de Police du 21 Janvier 1672, il est défendu de faire passer des poutres, pannes, festages; solives & autres pieces de bois en-dedans des tuyaux de cheminées, quelque recouvrement que l'on y puisse faire, & lorsque l'on fait passer des tuyaux de cheminée contre ces sortes de pieces de bois, il doit y avoir au moins six pouces de recouvrement de plâtre pur sans platras, entre le passage du tuyau en-dedans & la piece de bois; & ce recouvrement doit être soutenu par des chevilles de

(e) Lorsqu'on veut apposer des cheminées où il y a un pan : bois, l'on coupe le pan de bois dans la hauteur de l'étage l l'on veut placer la cheminée, & à la place on y construit ı mur de moilon ou de briques, & au-dessus dans l'éléva- on du tuyau de cheminée, on met une charge de plâtre de nq pouces d'épaisseur sur le pan de bois, & on a soin que le ur dont on a parlé soit plus large que le manteau de la ieminée de cinq à six pouces de chaque côté; & lorsqu'on ut mettre un tuyau de cheminée à côté d'un pan de bois, ı laisse un petit isolement entre le pan de bois & la lan- iette de costiere de la cheminée. On pourroit observer un nblable isolement entre la languette du dossier d'un tuyau cheminée, & le pan de bois de derriere, & observer une arge deplâtre de cinq pouces au droit des sablieres; ce qui tretiendroit cette languette de dossier. Malgré ces précau- ns, il ne faut se servir de ces sortes de cheminées, que rsqu'on ne peut pas faire autrement, le feu ne se trouvant int assez éloigné des bois; pour qu'il n'y ait point d'in- ndie à craindre, surtout lorsque le feu se prend à la suie une cheminée.

fer de six à sept pouces de long, attachées dans la piece de bois. A l'égard des pannes & festages, liens & autres pieces de bois des combles, qui portent dans les murs à côté desquels il passe des tuyaux de cheminées, il est à propos de faire un isolement au moins de quatre pouces de largeur, entre le dehors de la costiere des tuyaux, & la piece de bois, cet isolement doit rester ouvert par le devant, pour que l'on puisse voir la piece tout autour. (f)

10. Le même Réglement de Police défend de poser & faire poser les âtres des cheminées sur les poutres & solives des planchers & autres pieces de bois, quelque exhaussement & épaisseur qu'il y ait entre le carreau de l'âtre & les pieces de bois au-dessous, & ordonne de faire des enchevêtrures sous les âtres, au moins de quatre pieds d'ouverture aux cheminées ordinaires, & d'un pouce de chaque côté plus larges que le dedans des jambages aux grandes cheminées, sur trois pieds de distance, entre l'enchevêtrure & le mur, contre lequel la cheminée est adossée : ce que l'on nomme la tremie de la cheminée : & s'il y a des tuyaux d'autres cheminées, passans par le derriere, ces trois pieds d'âtres

(f) Il n'y a pas plus à craindre pour les pannes, festages, liens & autres bois des combles, que pour les bois des planchers ; au contraire, ils sont plus éloignés du feu : ainsi il suffit, & l'usage est, surtout lorsqu'on a peu de place pour ranger les tuyaux de cheminées, de mettre sur ces bois cinq à six pouces de charge, comme sur les solives d'enchevêtrures des planchers à l'endroit des passages des tuyaux de cheminées. L'on convient que s'il étoit possible d'observer des isolemens entre tous les bois & les tuyaux de cheminées, il y auroit beaucoup plus de sûreté contre les incendies ; mais cela n'est point praticable, surtout à Paris, où le terrein est précieux, & pour l'ordinaire peu étendu.

ſont à compter du dedans de la languette qui reçoit le contre-cœur. (g)

11. La largeur du dedans œuvre des tuyaux des cheminées doit être au moins de trois pieds, & leur épaiſſeur ou paſſage auſſi dans œuvre de dix pouces, ſuivant le même Réglement de Police, & toute l'enchevêtrure doit avoir quatre pieds de longueur ſur ſeize pouces au moins de largeur de vuide entre le mur & le chevêtre, afin qu'il y ait ſix pouces d'épaiſſeur de charge ſur tous les bois, tant par les côtés que par le devant du tuyau; ce qui ſe doit entendre pour les tuyaux faits en plâtre; car pour ceux qui ſeront de brique, leur enchaſſure devroit être un pouce plus grande, tant par le devant que par chacun des côtés. (h)

12. Par le même Réglement de Police, toutes les languettes, tant des tuyaux & ſouches, que des manteaux & gorges, ou tablettes de cheminées en

(g) Lorſqu'il ſe trouve des ſolives des planchers ſous les âtres de cheminées, ce qui arrive quelquefois dans les anciens Bâtimens, pour ne point couper ces ſolives, on fait deſſus un aire de plâtre bien plein avec carreau par-deſſus, & on laiſſe un iſolement de trois pouces entre le carreau & une plaque de fonte qui ſoit forte, qui forme l'âtre de la cheminée & reçoit le feu; & pour lors il n'y a rien à craindre pour le feu.

(h) L'on ne conçoit pas trop pourquoi la largeur des tuyaux de cheminées a été fixée à trois pieds juſtes, & de maniere que ſi un Maçon leur donnoit moins de largeur, il ſeroit mis à l'amende: cette largeur ne peut avoir d'autre principe que la facilité de monter dans un tuyau large, pour en pouvoir ôter plus facilement la ſuie; mais il eſt certain qu'on monteroit auſſi aiſément, & même plus dans un tuyau de deux pieds un quart, & de deux pieds & demi, que dans un tuyau de trois pieds: l'on a même obſervé que les cheminées fument beaucoup plus depuis cet aggrandiſſement des tuyaux qu'avant.

plâtre, doivent être pigeonnées de plâtre pur, & avoir au moins trois pouces d'épaisseur avec leurs enduits du dedans & du dehors. Il est à propos de pigeonner les languettes rampantes, ainsi que celles qui sont à plomb, en couchant le pigeon sur le rampant des planches qui leur servent de guide; & l'on doit observer de mettre des fentons de fer de distance d'environ quinze pouces de l'un à l'autre sur la hauteur, tant par les faces que par les côtés, pour lier les languettes ensemble & avec le mur, contre lequel les tuyaux sont adossés. C'est un cas amendable & sujet à être condamné de démolir, que de mettre des lattes ou fentons de bois dans les languettes de cheminées.

13. Aux Maisons basses, on ne peut pas obliger les Propriétaires d'en élever les souches de cheminées, plus haut de trois pieds au-dessus du faîte de leur comble, quand même elles serviroient à un Four ou à une Forge. Ainsi jugé par Arrêt du 29 Mars 1610.

Néanmoins si l'on faisoit une cuisine, fournil ou Forge, au Rez-de-chaussée dans une cour commune, ou adossé à un mur de la hauteur de clôture ordinaire; il est à propos d'en élever la souche de la cheminée six pieds plus haut que le faite de cet édifice & de la reculer au moins de six pieds des fenêtres des Maisons voisines.

14. Lorsque l'on adosse un potager ou un réchaux de cuisine ou office, à un mur mitoyen, il n'est pas nécessaire d'y faire contre-mur; mais si le potager étoit adossé contre une cloison ou pan de bois de charpenterie, on y doit faire un contre-mur de six pouces d'épaisseur, de la hauteur du potager au droit des arcades qui reçoivent la cendre qui tombe des rechaux, parce que la cendre pour-



uffer & embraser les bois des cloisons : il faire aussi que les cloisons ou pans de bois couverts de plâtre, de l'épaisseur ordinaire uvremens, environ deux pieds de hauteur du carreau du potager. (i)

es Maîtres Maçons & autres Artisans sont es incendies qui arriveront par la mauvaise tion de leurs ouvrages, pendant les dix pre- anées après la construction. (k)

elui qui a causé l'incendie par sa négligen- ccident, est tenu au dédommagement de été brûlé & démoli par l'incendie, & à ablir l'Edifice de la même qualité qu'il

a ne s'en tient pas à un simple enduit au-dessus eau, lorsqu'il est adossé contre un pan de bois, u feu de charbon qui est dans le fourneau, est plus que la cendre qui tombe, dont le feu est amorti; l'on fait un contre mur d'un rang de briques d'é- & deux pieds de hauteur au-dessus du fourneau, st contre un pan de bois.

s Maçons & autres Artisans ne sont garants que ix ans, des incendies qui arriveroient par la mau- truction de leurs ouvrages, si ces défauts de cons- ne provenoient & n'étoient causés que par le laps de ar exemple, si un mur venoit à se crevasser après s, ou si un tuyau de cheminée, ou une charge de ix pouces sur des bois, venoit à tomber après dix est certain que les Maçons ne seroient pas garants lies qui arriveroient par ces vices de construction. a Maçon avoit construit un manteau de cheminée au-dessus de quelques bois ou solives; s'il avoit médiatement un tuyau de cheminée contre un is; s'il avoit laissé passer quelque bois dans le mi- uyau de cheminée, ou qu'il eût commis quelques cette nature, je pense que le temps ne le décharge- e la garantie de l'incendie, y eût-il trente ans que ges fussent faits, parce que le sujet de l'incendie s l'instant de la construction de ses ouvrages.

ARTICLE 190.

Concernant les contre-murs pour Forges, Fours & Fourneaux.

QUi veut faire Forge, Four ou Fourneau contre un mur mitoyen, doit laisser demi-pied de vuide & intervalle entre deux du mur du Four ou Forge, & doit être ledit mur d'un pied d'épaisseur.

Conférence de l'Article 190.

Calais, 177, comme à Paris.

Meaux, art. 73. ne spécifie pas l'epaisseur du contre-mur. Estampes, 88. le fixe à un pied. Mantes, 105. Rheims, 368. Normandie, 601. Grand-perche, 220, de même.

Sedan, art. 287. le fixe à un & demi. Troies, 44. Sens, 105. Cambrai, tit. 18. art. 2. de même.

Châlons, art 141. le fixe à 2 pieds. Bar, 183. de même. Blois, 136. demi-pied & un ampan. Clermont, 225. demi-pied. Nivernois, ch. 10. art. 11, de même. Normandie, 615, demi-pied de vuide.

Berry, tit. 11. art. 12. demande un pied franc entre le mur mitoyen & le mur du four. Nantes, 727, de même.

Lorraine, tit. 14. art. 10. sans spécifier l'épaisseur, dit qu'il doit être tel que la chose commune ne puisse recevoir de dommage.

Explication.

1. L'on doit entendre que le mur du Four ou Forge doit être d'un pied d'épaisseur, & qu'il y ait six pouces de vuide, & doit être visible dans toute la largeur & hauteur du Four ou Forge, & non bouché par les bouts, pour empêcher par le moyen de



uir, passant entre les deux murs, que le mur
ien ne souffre de la chaleur, & n'en soit en-
nagé.

L'on doit observer un vuide de six pouces aux
& Fourneaux des Pâtissiers, Boulangers, Af-
s, Teinturiers, & autres semblables qui font
nuellement du feu. (a)

Aux Fours des Potiers de terre & autres sem-
es, où le feu est ardent & se continue plusieurs
de suite, six pouces de vuide ne suffisent pas,
loit y avoir un pied de vuide entre le mur du
& le mur mitoyen, pour empêcher la dégra-
n que la chaleur pourroit causer; & ce vuide
tre aussi dans toute la hauteur & la largeur du
, & être tout ouvert, tant par les côtés que
dessus.

Les Forges des Couteliers, Serruriers, Tail-
ers & autres de cette sorte, qui ont leur feu
té du mur mitoyen, doivent avoir un con-
ur & un vuide de six pouces entre le contre-
& le mur mitoyen, ouvert aussi par les côtés
le haut. (b)

Ce vuide de six pouces entre le mur mitoyen & les
des Pâtissiers, Boulangers, &c. ordonné par cet Ar-
e la Coutume de Paris, est très-nécessaire, vû l'usa-
tinuel que ces personnes font de leurs Fours: mais il
oint d'usage d'observer ce vuide aux Fours des Mai-
rticulieres; on se contente d'y faire un contre-mur
à neuf pouces d'épaisseur, qui suffit pour garantir
rs mitoyens de l'impression du feu de ces Fours, vû
l'en sert peu: & l'expérience a fait connoître par la
tion des anciens Fours, que ces sortes de contre-murs
issoient suffisamment les murs mitoyens; mais il est
rs mieux de suivre la Coutume, pour éviter la diffi-
que pourroit faire un Voisin de mauvaise humeur.

Ce vuide ne peut-être ouvert par le haut, étant

5. Aux Fours des Potiers de terre & autres grands Fours & Fourneaux, où le feu est ardent & continuel, il est à propos que leurs tuyaux par où sort la fumée, soient isolés des murs mitoyens, & qu'il y ait un vuide entre la languette ou contre-mur du derriere des tuyaux, & le mur mitoyen jusqu'à la hauteur où la chaleur du feu peut monter. (c)

terminé par le plancher haut de la boutique ou autre piéce, dans laquelle est la Forge, Four ou Fourneau, & cela n'est pas nécessaire; il suffit que ce vuide soit ouvert par les côtés, pour que l'air rafraîchisse & diminue la chaleur qui pourroit pénétrer le mur de la Forge, Four ou Fourneau, & empêcher que cette chaleur ne puisse nuire au mur mitoyen.

(c) Lorsqu'on peut pratiquer ces isolemens de tuyaux, cela n'en fait que mieux pour les murs mitoyens; mais on ne les met guères en pratique, parce qu'ils occuperoient beaucoup de place dans les piéces qui sont au-dessus de celles ou sont lesdits grands Fours, & que ces tuyaux n'étant point adhérens aux murs mitoyens, sont bien moins solides: ces circonstances d'ailleurs n'étant point prescrites par la Coutume, qui ne parle que du corps des Fours ou Fourneaux, & non des tuyaux qui reçoivent la fumée desdits Fours.

Si cependant la chaleur des Fourneaux, en montant dans le tuyau, étoit assez violente pour se faire sentir au Voisin au travers du mur mitoyen, comme je l'ai vu arriver, je pense qu'il faudroit y apporter remede, un Voisin pouvant toujours être inquiet que cette chaleur ne parvienne à un tel dégré, qu'elle puisse mettre le feu chez lui, & lui produisant outre cela une chaleur qui dans de certaines saisons devient insupportable: & comme il n'est pas permis de porter aucun préjudice ni incommodité à autrui, dans ce cas, il faudroit faire cesser cette chaleur, qui ne pourroit être mieux dérangée que par l'isolement proposé par M. Desgodets.

ARTICLE 191.

Contre-murs pour Aiſances & Puits.

QUi veut faire Aiſances de Privés ou Puits contre un mur mitoyen, doit faire un contre-mur d'un pied d'épaiſſeur; où il y a de chacun côté, Puits d'un côté & Aiſance de l'autre, il ſuffit qu'il y ait quatre pieds de Maçonnerie d'épaiſſeur entre deux, comprenant les épaiſſeurs des murs d'une part & d'autre; mais entre deux Puits ſuffiſent trois pieds pour le moins.

Conférence de l'Article 191.

Calais, 177, comme à Paris.

Clermont, art. 221. Bourbonnois, 516. Nivernois, ch. 10. art. 13, un pied.

Meaux, art. 73. ne ſpécifie pas l'épaiſſeur du contre-mur.

Amiens, 166. ne demande que deux pieds & demi de franche-terre entre le voiſin & les latrines.

Sens, art. 106. fixe le contre-mur à un pied & demi en pierre chaux & ſable. Auxerre, 110. Troyes, 44. Melun, 208, de même, & ajoûte, art. 209. Trois pieds de maçonnerie entre un puits voiſin, à moins qu'il n'y ait dix pieds de diſtance.

Etampes, art. 88. recule les latrines d'un puits voiſin à 10 pieds, avec un contre-mur de chaux & ſable, auſſi bas que les fondemens deſdits puits, latrines, &c. Dourdan, 67. Montfort, 76. Mantes, 98, de même; mais cette derniere

fixe le contre-mur à un pied d'épaisseur. Grand-Perche, art. 220, de même.

Laon, art. 269. recule les latrines de 17 pieds du puits voisin, avec contre-mur de grosse muraille d'un pied d'épaisseur.

Châlons, art. 142. fixe le contre-mur à 2 pieds d'épaisseur & le recule de 6 pieds du puits voisin.

Rheims, art. 367. le fixe à 2 pieds d'épaisseur en chaux & sable & recule les latrines de 10 pieds du puits voisin, art. 376. On peut s'aider du tiers du mur mitoyen pour faire puits.

Montargis, ch. 10. art. 6. fixe le contre-mur à un pied & demi du moins, ou autre selon le rapport des Jurés & Experts. Bar, art. 183, à 2 pieds ou autre épaisseur suffisante.

Normandie, art. 614. le fixe à 3 pieds tout autour de la fosse en chaux & sable.

Lorraine, tit. 14. art. 10 & 12. spécifie le contre-mur en chaux & sable avec corroy, & éloigne les latrines de 8 pieds du mur voisin.

Touraine, art. 213. le fixe à 2 pieds & demi d'épaisseur en chaux & sable. Loudunois, ch. 21. art 2. Anjou, art 452, de même.

Blois, art. 235. le fixe à un pied ½ par bas en amortissant jusqu'à un pied. Rennes, 695. fixe le contre-mur à 2 pieds d'épaisseur en chaux & sable.

Nantes, 723. le fixe à un pied & demi, art. 724. demande 9 pieds de distance du puits voisin. Orléans, 243, 246. Dunois, 61, de même.

Cambrai, tit. des Servitudes, art. 3 & 4, contre-mur d'un pied & demi, 10 pieds de distance du puits voisin. Sedan, art. 287, contre-mur d'un pied & demi.

Tournay, tit. 1. art. 5. recule les latrines de trois pieds de l'héritage voisin.

Voyez la Conférence de l'Article 217.

Explication.

1. Lorsque l'on veut faire une fosse d'aisance ou un puits contre un mur mitoyen, il faut un contre-mur d'un pied d'épaisseur au moins au-devant du

mur mitoyen ; & cette épaisseur d'un pied, à l'égard du puits, peut se compter du nud du mur mitoyen au Rez de-Chaussée au-dessus de l'empatement de sa fondation, & être fondé sur le fonds solide, un peu plus bas que le dessous du pavé de la fosse. Ce contre-mur ne doit point être incorporé avec le mur mitoyen, pour ne le point dégrader ni endommager, lorsqu'on est obligé de le refaire quand il se corrompt & détruit par la pénétration des matieres fécales & urines. (a)

2. Lorsque l'Article 191 de la Coutume prescrit un pied d'épaisseur de contre-mur pour une fosse d'aisance, l'on suppose que la qualité des matériaux & la construction des contre-murs soit telle,

(a) L'on étoit ci-devant dans l'usage de détacher les contre-murs du corps des murs mitoyens, & de les construire séparément : aujourd'hui cela ne se pratique plus dans les fosses : l'on a reconnu que ces contre-murs, par le peu d'épaisseur, n'étant pas assez solides pour soutenir le poids des voûtes qu'on appuyoit dessus, en s'affaisant, se détachoient des murs mitoyens, & par leurs bouclemens formoient un vuide entr'eux & ces murs ; que ce vuide étoit aussitôt rempli des matieres de la fosse, les contre-murs étant aisés à pénétrer à cause de leur peu d'épaisseur, ce qui endommageoit les murs mitoyens presqu'autant que s'il n'y avoit point de contre-murs : l'on a trouvé qu'il étoit plus utile de joindre l'épaisseur du contre-mur à l'épaisseur du mur mitoyen, & de ne construire qu'un même mur ; que cela étoit beaucoup plus solide, & que le mur en étoit mieux conservé ; qu'il falloit pour lors que l'épaisseur du contre-mur fût entiérement détruite par l'âcreté des matieres de la fosse, avant que le corps du mur mitoyen fût attaqué ; ensorte que l'on ne construit plus les contre-murs d'autre maniere ; mais il faut avoir soin que le milieu du mur ne soit point rempli de pierrailles & garnis, il faut que ce soit tous les moilons sur leurs lits, bien liaisonnés & joints les uns avec les autres.

que cette épaisseur suffise pour retenir les matiere fécales & les urines, & empêcher qu'elles ne péné trent jusqu'au mur mitoyen; parce que celui à qu la fosse d'aisance appartient, est tenu de garanti que le mur mitoyen n'en sera pas dégradé ni péné tré en aucune maniere; & il doit si bien conte nir les matieres fécales, les urines & les eaux in fectées dans la fosse, que les caves & les puits de Maisons voisines n'en souffrent aucune incommo dité & n'en soient point gâtés: c'est pourquoi l contre-mur doit être d'une épaisseur & d'une cons truction suffisante pour contenir ce qui est dans l fosse d'aisance. (b)

(b) Il est d'usage, & tous les Jugemens ont décidé, que l Propriétaire d'une fosse, quoiqu'il ait satisfait à la Coutum en faisant un contre-mur de l'épaisseur d'un pied contre l mur mitoyen, n'est point pour cela déchargé du tort qu les matieres de sa fosse feroient au mur mitoyen, il est tou jours tenu du dommage, ensorte que si un mur mitoyen ve noit à périr par la pénétration des matieres de cette fosse, l Propriétaire de cette fosse seroit obligé de refaire le mur mi toyen à ses dépens seul, & les autres dégradations que cett partie de mur auroit occasionnés.

De même, lorsque les matieres d'une fosse s'épanchen dans les caves d'une Maison voisine, le Propriétaire de l fosse est obligé de faire cesser cet écoulement, & de fair faire les ouvrages nécessaires pour contenir ses matieres quelques uns employent des corroys de glaise, d'autres d mortiers de chaux & ciment: mais comme ces construc tions causent de grands frais & ne réussissent pas toujours on use d'une autre méthode que l'expérience a reconnu êtr la meilleure & la plus sûre, qui est de maçonner les mur avec plâtre pur coulé au panier, pour en ôter les gravois, & sur chaque rang & lit de moilons, y couler du plâtre asse clair pour s'insinuer dans les petits vuides qui auroient pu rester après la premiere construction des murs. Lorsque les murs d'une fosse sont ainsi construits, on fait une che mise de plâtre de deux à trois pouces d'épaisseur dans l'inté

3. Il ne suffit pas seulement que le contre-mur, qui est joignant le mur mitoyen, soit de construction suffisante pour n'être point pénétré, il faut que les autres murs du pourtour de la fosse d'aisance le soient aussi lorsqu'il y a des terres en derriere, parce que s'ils étoient pénétrés par les matieres où les eaux infectées, elles pourroient s'écouler au long des terres par le derriere des murs & pénétrer jusqu'au mur mitoyen; & l'on doit ob-

rieur de la fosse, en cinq ou six pieds de hauteur, pour donner le temps au plâtre du corps des murs de se sécher & durcir, pendant le temps que les matieres de la fosse emploient à pénétrer & corroder cette chemise de plâtre : l'expérience a fait connoître, dis-je, que ces murs ainsi construits, lorsqu'ils étoient bien travaillés, étoient impénétrables aux urines & aux matieres des fosses.

Il est à remarquer que la disposition de cet Article ne paroît pas fort utile aux Propriétaires des fosses, puisqu'en observant la disposition de cet Article, ils n'en sont pas moins chargés des événemens & des dommages: il étoit inutile de prescrire des épaisseurs pour les contre-murs, puisqu'en les construisant de ces épaisseurs contre le mur mitoyen, on n'en est pas plus avancé, si les matieres des fosses viennent à filtrer à travers le mur mitoyen & s'écouler dans les caves de la Maison voisine. L'on dira que si ces écoulemens arrivent, que cela ne provient que du défaut de la construction des murs, & non du vice de l'épaisseur : à quoi l'on répondra que l'expérience a fait connoître que quoiqu'un mur construit avec moilons, & mortier de chaux & sable, soit bâti autant bien qu'il est possible, que les matieres des fosses pénetrent ces murs, quoiqu'ils soient d'épaisseur encore plus fortes que celles prescrites par cet Article 191. Ainsi il ne s'agit point de l'épaisseur des murs des fosses, il suffit qu'ils soient construits en moilons & plâtre pur, comme il a été expliqué ci-dessus; il faut cependant que ces murs soient d'une épaisseur raisonnable, ils ne peuvent avoir moins de deux pieds, & cette épaisseur suffit pour contenir les matieres d'une fosse.

ſerver, tant aux murs, qu'aux contre-murs du pourtour de la foſſe d'aiſance, de mettre un bon lit de mortier ou ciment ſur le terrein du bas de leur fondation, avant que d'y aſſeoir le premier rang de pierres ou moilons, & que le premier rang ſoit garni à bain de mortier pour empêcher que les urines ne ſe faſſent un conduit par le deſſous de leur fondation, & ne communiquent aux puits & aux caves des voiſins. (c)

4. Les foſſes d'aiſances ne doivent point être fondées juſqu'à l'eau, parce que l'eau venant à croître & à baiſſer dans les terres, entraîne les matieres & les urines des foſſes, & les font communiquer avec l'eau des puits voiſins, & les infectent. (d)

(c) Dans les foſſes conſtruites en plâtre, comme il a été expliqué dans les Notes ſur l'Article précédent; dans le fond de la foſſe on fait un maſſif avec moilons poſés ſur leurs lits & maçonnés avec plâtre pur, employé avec les précautions marquées ci-deſſus, & on donne au moins un pied d'épaiſſeur à ce maſſif, ſur lequel on étend une forme de ſable de quatre à cinq pouces de hauteur, & au-deſſus on pave avec pavé de grais, poſé à bain de mortier de chaux & ciment, & on a ſoin de mettre le revers du pavé du côté du puits, afin que la pente porte les eaux de l'autre côté du puits, s'il arrivoit quelque filtration. Quelques-uns font poſer les moilons de ces maſſifs ſur le champ & non ſur leurs lits; mais je penſe qu'ils ſont mieux ſur leurs lits, parce que les joints du premier rang des moilons ſont couverts par les moilons du ſecond rang, qui ſont poſés en liaiſon par-deſſus, ce qui forme un double obſtacle à la filtration des matieres.

(d) Lorſqu'on creuſe des foſſes juſqu'à l'eau, ce qu'il eſt bien difficile quelquefois d'éviter dans les terreins bas de Paris, où il n'y a que la profondeur néceſſaire pour mettre une foſſe ſous les caves, l'on prend la précaution d'éloigner les puits le plus que l'on peut des foſſes, afin que s'il arrivoit que les eaux, qui auroient monté dans une foſſe, vinſſent à s'écouler du côté des puits, elles euſſent le temps de ſe pu-

5. L'on doit paver à chaux & ciment le fond des fosses d'aisances pour y contenir les matieres & urines & empêcher qu'elles ne pénetrent au travers des terres jusqu'aux caves & puits des Voisins; & si le pavé ne suffit pas, l'on y doit faire un massif de maçonnerie par le dessous, d'une épaisseur suffisante, ainsi qu'il est dit pour les murs, de mettre un lit de mortier sur le terrein avant que d'y asseoir le premier rang de pierre ou moilon dans toute l'étendue de la fosse. Quelques Experts font mettre un corroy de terre glaise dans le fond de la fosse sous le pavé; mais un massif de maçonnerie est meilleur, parce qu'il s'incorpore avec les murs & contre-murs du pourtour, étant d'une même qualité, comme aussi avec le ciment du pavé; au lieu que le corroy de glaise ne peut faire aucune liaison avec la maçonnerie du mur & contre-mur; ensorte que les urines & les eaux infectées se font un passage entre la glaise & les murs, lorsque le ciment du pavé vient à se dégrader. *

6. Le moilon de pierres de meulieres maçonné à bain de mortier de chaux & de ciment, est la meilleure construction que l'on puisse faire pour les murs, contre-murs & massif de fosse d'aisance. §

rifier avant d'y pouvoir entrer. Ou si on ne peut pas éloigner les puits à cause du peu de superficie des terreins qu'une grande partie des maisons de Paris occupe, il faut, en construisant ces fosses, prendre telles précautions que l'eau n'y puisse sourciller, & qu'elles contiennent les matieres comme dans un pot; ensorte qu'il n'y puisse rien entrer d'étranger, ni en sortir: ce qui peut se faire en les construisant, comme il a été expliqué ci-dessus, & ayant soin d'épuiser l'eau pendant sa construction.

* Voyez ce qui est dit dans les Notes sur le troisieme Article du Commentaire de l'Article 191.

§ Voyez ce qui a été dit ci-dessus sur l'Article 2. du Commentaire de cet Article 191 de la Coutume.

7. Lorsqu'il y a des fosses d'aisance des deux cô d'un mur mitoyen, l'on doit faire à chacune de fosses un contre-mur au moins d'un pied d'épaisse non compris les retraites des empatemens de fondation du mur mitoyen, & l'épaisseur desd contre-murs & murs ensemble entre les deux fos ne peut pas être moins de trois pieds; mais il y a plus d'épaisseur de maçonnerie entre les deux foss si le mur mitoyen avec ses empatemens a plus d' pied d'épaisseur. (e)

(e) Il n'arrive jamais que la fondation d'un mur mito n'ait qu'un pied d'épaisseur avec ses empatemens, il faud que ce fût un mur en fondation sous un pan de bois mitoy Les moindres épaisseurs des murs mitoyens sont de onz douze pouces avec trois pouces d'empatement de chaque té, cela feroit dix-sept à dix-huit pouces d'épaisseur. Il s'en construit aucuns aujourd'hui de ces épaisseurs; on a médié à cet abus : les moindres épaisseurs des murs mitoy qui se construisent sont de quatorze & quinze pouces, & ne devroit pas leur donner une moindre épaisseur que se pouces; la ruine des Edifices étant presque toujours cau par celle des murs mitoyens qui n'ont point assez d'ép seur. Il en résulteroit encore un autre avantage; dans les d'incendie ces murs mitoyens résisteroient au feu & prés veroient les maisons voisines, en empêchant la communi tion du feu qui ne manque pas de s'insinuer dans les port des bois posés sur les murs mitoyens, lorsque leur rec vrement n'est pas assez épais pour empêcher l'action du fe & il est constant que lorsqu'un mur mitoyen a peu d'épa seur, les portées des bois le traversent presqu'entiéreme quoiqu'il soit défendu par la Coutume de faire porter ces b au-delà de la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen; ce q n'est presque pas possible d'observer, lorsqu'un mur mitoy n'a que onze à douce pouces d'épaisseur.

Les contre-murs ne doivent point avoir un pied d'ép seur au-delà de l'empatement, ils ne doivent avoir q neuf pouces; ce qui fait, avec trois pouces d'empat ment, douze pouces d'épaisseur, qui est l'épaisseur presc



8. S'il y a des fosses d'aisance des deux côtés d'un mur mitoyen avec leurs contre-murs, comme il est dit ci-dessus, les contre-murs de chacune doivent être faits, ensorte que les matieres & urines ne pénetrent point d'une fosse à l'autre; premiérement, parce que cela corrompt le mur mitoyen, & en second lieu, l'une des fosses pourroit aider à remplir l'autre. Lorsque le cas est réciproque; c'est-à-dire, quand les deux fosses sont à même hauteur vis-à-vis l'une de l'autre, & que les deux contre-murs sont également pénétrés, le mur mitoyen doit être refait à frais communs, & chacun doit refaire le contre-mur de son côté: Mais quand l'une des fosses est enfoncée plus bas que l'autre, & que c'est les matieres & urines de celle qui est la moins profonde qui coulent dans l'autre; c'est à celui à qui appartient la plus haute des fosses à rétablir le mur mitoyen à ses dépens seul depuis le bas de la fosse jusqu'à la hauteur où les urines & matieres ont pénétré, & chacun doit refaire le contre-mur de son côté à ses dépens. (f)

te par la Coutume: l'empatement entre dans l'épaisseur du contre-mur, parce que la Coutume ne fixe l'épaisseur des contre-murs que du nud des murs, & non de leurs empatemens.

(f) Dans ce principe, autorisé par l'usage, la reconstruction du mur mitoyen entre deux fosses, aux dépens seuls du Propriétaire de la fosse la moins profonde, expliqué dans cet Article, seroit juste, si les matieres de la fosse la plus profonde n'avoient jamais monté jusqu'à la hauteur où les matieres de la moins profonde s'écoulent dans la plus basse fosse; car si la plus basse fosse étoit ancienne, & qu'elle eût été vuidée, & que ces matieres eussent monté aussi haut que le canal des écoulemens des urines; l'on n'auroit point de certitude que ce fussent plutôt les matieres de l'une que de l'autre de ces fosses qui eussent pénétré le mur mitoyen,

9. Aux chauſſes & tuyaux d'aiſance, qui ſont faits de mur de maçonnerie & adoſſés contre un mur mitoyen, il doit y avoir un contre-mur au moins d'un pied d'épaiſſeur, & de matériaux ſuffiſans pour empêcher les matieres & urines de pénétrer juſqu'au mur mitoyen, & ce contre-mur doit être dans toute la largeur & hauteur deſdits tuyaux & chauſſes de maçonnerie.

10. Lorſque les chauſſes d'aiſance ſont faites avec des tuyaux de plomb ou des boiſſeaux de terre cuite contre un mur mitoyen, leſdits tuyaux de plomb ou boiſſeaux de terre cuite doivent être entourés & recouverts d'une chemiſe de plâtre par par le dehors au moins d'un pouce & demi d'épaiſſeur dans toute leur hauteur; & il doit y avoir un eſpace de trois pouces de vuide entre le dehors de

quoique lors de la difficulté il n'y eût réellement que les matieres de la foſſe la plus haute qui y paſſaſſent; il ſuffit que les matieres de la plus baſſe ayent monté juſqu'au canal des matieres, pour croire que ce pourroit être auſſitôt la plus baſſe que la plus haute foſſe qui eût endommagé le mur mitoyen, & même il auroit pû arriver que ce fuſſent les matieres de la plus baſſe foſſe qui euſſent formé ce canal, ces matieres ayant pû rencontrer de leur côté plus de facilité à pénétrer le mur mitoyen que les matieres de la foſſe la plus haute; dans cette incertitude les Propriétaires des foſſes doivent rétablir le mur mitoyen à frais communs. L'état des contre-murs de ces foſſes peut encore faire connoître laquelle des deux foſſes a endommagé le mur mitoyen; car ſi un des contre-murs eſt ruiné, & que l'autre ſoit en bon état, il eſt preſque sûr que c'eſt la foſſe dont le contre-mur eſt mauvais qui a endommagé le mur mitoyen. Je dis preſque sûr, parce que j'ai vû des contre-murs dont tous les moilons étoient ſains & entiers, & par conſéquent dans un bon état apparent, & dont les joints étoient pénétrés par les matieres des foſſes pour leſquelles ils étoient employés.

la chemise de la chausse & le mur mitoyen aussi dans toute la hauteur & largeur, ce que l'on nomme isolement, le mur mitoyen doit être bien enduit vis-à-vis la chausse, & l'isolement doit être tout ouvert & apparent par le devant, & non fermé d'une languette, afin que l'on puisse s'appercevoir s'il arrivoit des sointies à la chausse par le côté de l'isolement. Ainsi jugé à la seconde Chambre des Enquêtes, le 27 Avril 1648. (g)

11. Par cet Article 191 il est dit que où il y a d'un chacun côté, puits d'un côté & aisance de l'autre : suffit qu'il y ait quatre pieds de maçonnerie d'épaisseur entre deux, comprenant l'épaisseurs des murs d'une part & d'autre, pour former

(g) L'on ne laisse presque jamais ouvert l'isolement qu'on observe entre un mur mitoyen & une chausse d'aisance; ces chausses sont posées pour l'ordinaire dans les Escaliers, & on tâche d'en dérober l'apparence tant que l'on peut en formant des tours creuses qui les enveloppent & les cachent. Les Propriétaires se passent réciproquement cette clôture d'isolement, mais il faut pour lors que le mur mitoyen à l'endroit de cette isolement, soit d'une construction assez pleine & assez compacte pour empêcher que les mauvaises odeurs ne pénetrent le mur, & n'infectent la maison voisine : car il pourroit arriver que la puanteur, provenante des matieres de la chausse d'aisance qui seroit retenue dans cet isolement, se fît jour au travers du mur mitoyen & incommodât les Voisins : ce que le Propriétaire de la chausse seroit obligé de faire cesser. Et si une ventouse de chausse d'aisance étoit basse, comme lorsque l'on pratique des cabinets d'aisance dans des Edifices en aîle qui sont peu élevés, & que cette ventouse se trouvât près & au-dessous des fenêtres d'une maison voisine, ensorte que la mauvaise odeur fût portée par le vent dans les appartemens de cette maison voisine, le Propriétaire de la ventouse seroit tenu de l'élever plus haut, ou y faire autres ouvrages capables de rejetter l'odeur de son côté, ensorte que le Voisin n'en fût pas incommodé.

cette épaisseur de quatre pieds. Il suffit que le contre-mur du puits soit d'un pied d'épaisseur à compter du nud du mur mitoyen, & l'épaisseur du mur mitoyen, & le contre-mur de la fosse d'aisance doivent avoir le restant de l'épaisseur de quatre pieds; mais si le mur mitoyen avoit plus de deux pieds d'épaisseur, le contre-mur de la fosse ne pourroit pas avoir moins d'un pied d'épaisseur au-delà de l'empatement de la fondation du mur mitoyen. (h)

12. Si une fosse d'aisance avoit été construite la premiere, avec un pied d'épaisseur de contre-mur, contre un mur qui auroit moins de deux pieds d'épaisseur, & qu'ensuite on construisît un puits de l'autre côté dudit mur mitoyen; celui qui feroit construire le puits ne seroit tenu de faire son contre-mur que d'un pied d'épaisseur, & le Propriétaire de la fosse d'aisance seroit obligé d'en fortifier le contre-mur pour achever le reste des quatre pieds d'épaisseur de maçonnerie entre la fosse & le puits; l'usage étant que celui à qui appartient la fosse d'aisance doit faire tout ce qui convient pour empêcher que ce qu'elle contient ne gâte le puits. (i)

(h) Il en est de cette épaisseur de maçonneriede quatre pieds entre un puits & une fosse d'aisance, comme de l'épaisseur des contre-murs ci-dessus; il faut toujours que cette épaisseur ne soit point pénétrée par les matieres de la fosse, & qu'il ne se fasse aucun épanchement des matieres de la fosse dans ce puits; & s'il en arrivoit, le Propriétaire de la fosse seroit obligé aux réparations nécessaires pour faire cesser cet écoulement, & aux réparations du puits, comme curage, &c.

(i) Un Particulier qui bâtiroit une fosse d'aisance contre un mur mitoyen en même-temps que son Voisin feroit construire un puits de l'autre côté de ce mur mitoyen, seroit tenu, aux termes de cet Article 191 de la Coutume, de faire le contre-mur de la fosse de telle épaisseur, qu'il y eût qua-



13. Il faut aussi observer, sur ce qui est prescrit par cet Article 191, de la Coutume, qu'entre deux puits suffisent trois pieds d'épaisseur pour le moins ; que si le mur mitoyen n'avoit qu'un pied d'épaisseur & les deux contre-murs chacun un pied, ils feroient ensemble les trois pieds d'épaisseur de maçonnerie entre-deux, ce qui suffiroit ; & qu'au cas que le mur mitoyen eût moins d'un pied d'épaisseur, les deux contre-murs devroient être plus épais à proportion de ce qui s'en manqueroit pour faire les trois pieds d'épaisseur en tout ; mais si le mur mitoyen avoit plus d'un pied d'épaisseur, les contre-murs des puits seroient toujours d'un pied d'épaisseur chacun, ce qui feroit ensemble plus de trois pieds. (k)

tre pieds d'épaisseur de maçonnerie entre le puits & la fosse ; mais si ce Particulier bâtissoit le premier une fosse d'aisance contre un mur mitoyen, & qu'il n'y eût point de puits du côté du Voisin, aux termes du même Article, il ne seroit tenu que de faire un contre-mur d'un pied d'épaisseur.

Et si dans la suite le Voisin venoit à faire construire un puits contre le mur mitoyen, contre lequel seroit cette fosse, je ne pense point que le Propriétaire de la fosse fût tenu de démolir le contre-mur de sa fosse pour faire qu'il y eût quatre pieds de maçonnerie entre ledit puits & cette fosse, en faisant un contre-mur plus épais ; parce qu'il a satisfait à la Coutume en bâtissant : ce n'étoit point à ce Propriétaire à prévoir que l'on pouvoit faire par la suite un puits de l'autre côté de ce mur mitoyen. La Coutume auroit dû ordonner indéfiniment, que quiconque mettra une fosse d'aisance contre un mur mitoyen, doit faire contre mur de telle épaisseur, que si dans la suite le Propriétaire voisin vient à faire un puits contre ce mur mitoyen, il se trouve quatre pieds de maçonnerie entre cette fosse & ce puits. D'ailleurs, comme il a été dit ci-dessus, il s'agit que les matieres de cette fosse ne s'écoulent point dans ce puits, tout le reste doit être indifférent au Propriétaire du puits.

(k) La Coutume ordonne trois pieds d'épaisseur de ma-

14. Celui qui fait creuser un puits, le peut enfoncer & creuser si bas qu'il lui plaît, sans que les Voisins l'en puissent empêcher, quand même par son enfoncement il attireroit l'eau de leur puits. (l)

15. Si par l'enfoncement d'un puits il arrive quel-

çonnerie entre deux puits, c'est pour la conservation du mur mitoyen, dans le fond des puits les eaux lavent les murs & en dégradent les joints, les contre-murs conservent la fondation du mur mitoyen en s'opposant à l'insinuation de l'eau ; & au-dessus de l'eau ces contre-murs défendent cette même fondation du mur mitoyen contre le lavage continuel de l'eau qui tombe des seaux lorsqu'on tire de l'eau des puits.

(l) Cet enfoncement des puits est permis, parce que les eaux des puits proviennent, ou des sources, ou de l'eau qui séjourne d'un niveau égal sur la superficie de la terre à une certaine profondeur. Si l'eau d'un puits vient des sources, comme ces sources sont en différentes profondeurs, cela dépend des canaux par lesquels les eaux trouvent la facilité de s'écouler ; il pourroit arriver qu'un Propriétaire eût trouvé une source à une certaine profondeur, & que son Voisin n'en puisse trouver que beaucoup plus bas ; par conséquent on ne peut pas contraindre deux Propriétaires voisins d'assujettir leurs puits à la même profondeur. Si les eaux du puits dont est question viennent de l'eau qui est d'un niveau égal sur la superficie de la terre, il est fort indifférent que l'un des deux puits soit plus profond que l'autre ; parce que le dessus de l'eau de ces deux puits sera toujours de niveau, il se trouvera seulement plus de profondeur d'eau dans l'un que dans l'autre, & ces sortes de puits tarissent difficilement.

A l'égard de ce que dit M. Desgodets, qu'il est permis a celui qui fait creuser un puits de l'enfoncer si bas qu'il lui plaira ; il faut faire distinction si un puits étoit fermé & ne s'ouvroit point journellement comme quand il y a une pompe dans ce puits, & qu'on ne l'ouvrît que lorsqu'il est nécessaire de travailler, ou à ce puits, ou à la pompe ; ce puits se peut creuser tant que l'on souhaite ; mais un puits qui seroit pour l'utilité journaliere d'une maison &

que



fraction au bâtiment d'un Voisin ou d'autres
nages, le Maître du puits le doit réparer, sauf
ecours contre l'Entrepreneur du puits. (m)

:. Un Entrepreneur qui fait un puits doit y
iir au moins deux pieds d'eau dans les plus
s eaux. (n)

ırs ouvert, la Police s'opposeroit à ce que ce puits eût
'eau qu'il est nécessaire, par les accidens qui en pour-
: résulter.

) Si un puits étoit construit entiérement à neuf après-
sous un bâtiment, l'Entrepreneur de ce puits seroit ga-
endant dix ans des dommages que pourroit causer ce
aux bâtimens qui seroient dessus; mais s'il n'étoit
on que d'un simple renfoncement de puits auquel l'eau
ueroit, celui qui feroit cet enfoncement ne seroit
garant des effets que cela pourroit occasionner aux
es qui seroient au-dessus du puits, parce qu'il pourroit
r que ces dommages procéderoient de la mauvaise cons-
on du puits que cet Entrepreneur ne peut garantir, ne
ıt point fait; d'ailleurs il ne se trouveroit point 'En-
:neur qui voulût faire ces ouvrages, s'il couroit de tels
:s, cette entreprise n'etant point assez lucrative pour
:poser.

) Il n'y a point de réglement là-dessus qui soit autó-
& un Entrepreneur ne peut être tenu de donner au
ıs deux pieds d'eau à un puits dans les plus basses
, à moins qu'il ne s'y fût engagé par son marché, quel-
écheresse qui vînt à arriver, on n'est jamais certain
profondeur des plus basses eaux; en 1734 & 1735 les
ont été plus basses qu'on ne les avoit jamais vûes; il a
renfoncer presque tous les Puits de Paris; il n'est pas
ile qu'un Entrepreneur puisse prévoir ces aridités: on
ıut répondre de ce qui dépend de l'inconstance des Sai-
. Lorsqu'on fait un puits, on examine en quel état sont
ıux; si elles sont hautes ou basses: si elles sont hautes,
'enfonce le plus que l'on peut; ce qui quelquefois est
difficile, sur-tout à Paris, où les Eboulis des terres ou
s, quelque précaution que l'on prenne, exposent pres-
toujours les Edifices voisins; si elles sont basses, il suf-

17. Lorsqu'un Propriétaire loue sa maison ou héritage où il y a un puits ou apparence de puits & qu'il est marqué par le bail y avoir un puits, cela s'entend qu'il y vienne de l'eau en telle quantité que l'on en puisse tirer, c'est-à-dire, au moins un pied de profondeur dans les plus basses eaux, & si le puits étoit sans eau, ou que l'eau y fût infectée, le Locataire seroit en droit de contraindre le Propriétaire de lui fournir un puits avec de l'eau non corrompue, bien conditionnée, ou demander la résiliation du bail.

18. Tout qui vient d'être dit pour les puits & les fosses d'aisance contre un mur mitoyen se doit observer de même contre un mur qui appartiendroit au Voisin de l'autre côté seul, avec cette différence que l'épaisseur d'un pied pour le contre-mur d'un puits seroit à compter du devant de l'empatement de la fondation du mur, & celui à qui appartiendroit seul un mur séparant sans moyen son héritage de celui de son Voisin, feroit sagement d'observer aussi les contre-murs des fosses d'aisance & des puits, parce que le mur se pourroit rendre mitoyen, suivant l'Article 194 de la Coutume de Paris, & alors il seroit obligé de faire des contre-murs, au desir de cet Article 191.

19. Il n'y a aucun Article de la Coutume de Paris qui prescrive de faire des contre-murs pour les voûtes des caves & autres logemens voûtés qui sont adossés contre des murs mitoyens; mais l'usage a établi en Loi d'y faire un contre-mur d'un pied d'épaisseur contre le mur mitoyen au long

fit de donner à ces puits trois pieds de profondeur d'eau; lorsqu'un Entrepreneur s'est ainsi comporté; il ne peut être tenu du manquement d'eau.



des voûtes en berceau, dont la retombée ou naissance est du côté des murs mitoyens, non-seulement pour porter lesdites voûtes; mais aussi pour soutenir leur poussée, & empêcher qu'elles ne fassent déverser les murs mitoyens. C'est pourquoi, aux voûtes d'un grand diametre, & à celles dont le ceintre est beaucoup surbaissé, lorsque l'épaisseur d'un pied, joint à la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, n'est pas suffisante pour retenir la poussée de la voûte, le contre-mur doit avoir plus d'épaisseur afin d'en pouvoir soutenir l'effort; & de quelque sorte que soient les voûtes, la coupe des pierres ou moilons qui forme leur premier voussoir ne doit point entrer dans l'épaisseur du corps du mur mitoyen.

20. L'on doit faire un pareil contre-mur pour les voûtes de Cloître qui sont adossées contre des murs mitoyens, qu'il est dit ci-dessus pour les voûtes en berceau.

21. A l'égard des voûtes d'arêtes en lunettes contre des murs mitoyens, il suffit de faire des dosserets saillans au-devant du parement desdits murs, de matiere, épaisseur & largeur suffisantes, pour porter la naissance de ces voûtes; la saillie de ces dosserets ne peut-être moins d'un pied hors le parement du mur mitoyen; mais il doit y avoir plus de saillie lorsque l'effort de la poussée de la voûte le requiert. (o)

22. Il est dit ci-dessus que les contre-murs des puits & des fosses d'aisance ne doivent pas être

(o) Les dosserets des voûtes d'arêtes sont comme les contre-murs, il suffit qu'ils saillent de neuf pouces hors le nud du mur mitoyen en fondation, l'empatement faisant partie de la saillie du dosseret.

incorporés avec les murs mitoyens; mais il n'en est pas de même des contre-murs & dosserets des voûtes des caves & des logemens, lesquels il est à propos de lier & incorporer avec les murs mitoyens lorsqu'ils sont construits en même-temps. (p)

23. Il n'est pas nécessaire de faire des contre-murs au-devant des murs qui ne servent que de pignons ou d'aboutissans aux voûtes en berceau & aux lunettes des voûtes d'arêtes qui sont au dessus du rez-de-chaussée, ou dans les caves, lorsqu'il y a des caves des deux côtés du mur mitoyen, vis-à-vis l'une de l'autre; mais lorsqu'il y a des caves d'un côté, & que le terrein est plein de l'autre, celui qui a creusé les caves doit faire un contre-mur dans toute leur longueur & hauteur suffisante pour soutenir la poussée desdites terres. (q)

(p) Autrefois il étoit d'usage de détacher les contre-murs des caves, comme ceux des fosses d'avec les corps des murs mitoyens: ce qui ne se faisoit pas sans raison; le poids des voûtes pesoit sur les contre-murs, & ne chargeoit point les murs mitoyens: il arrive fort souvent qu'un Propriétaire a des voûtes de caves ceintrées sur le mur mitoyen, pendant que son Voisin a des voûtes de caves ausquelles le mur mitoyen ne sert que de pignon, ensorte que l'un surcharge le mur mitoyen beaucoup plus que l'autre; cependant l'expérience a fait connoître que ces murs étoient beaucoup plus solides lorsqu'ils étoient réunis ensemble & ne faisoient qu'un même mur, & étoient plus en état de soutenir la poussée des voûtes qu'on appuyoit dessus.

(q) Les contre-murs que M. Desgodets dit être nécessaires pour soutenir la poussée des terres lorsqu'il y a des voûtes de caves d'un côté, & seulement un terre-plein de l'autre, ne sont point en usage, un mur mitoyen d'une épaisseur raisonnable, soutenu & buté par des voûtes, suffit pour soutenir la poussée de ce terre-plein qui seroit de l'autre côté dudit mur mitoyen, à moins que ce ne fût dans des cas extraordinaires, comme lorsque des voûtes sont d'une très-grande hauteur, auquel cas il seroit à propos de fortifier l'épaisseur du mur mitoyen du côté des voûtes.

est à remarquer, qu'en tous les contre-
ii sont ordonnés par la Coutume, il est
le comprendre l'empatement du mur dans
sseur, à la réserve des contre-murs des fosses
:. (r)

est loisible au Propriétaire de l'héritage d'y
caves en tel endroit qu'il voudra, en fai-
re mur suffisant, s'il les joint à l'héritage
voisin.

ux portes & croisées ceintrées ou en platte-
ec voussoirs & claveaux de pierre, joignant
es étrieres & les murs mitoyens, il doit
un renfort en maniere de dosseret, d'une
suffisante pour porter & soutenir l'effort
:intres & platte-bandes, & observer que la
es claveaux & voussoirs n'entre pas dans
r du mur mitoyen.

n comprend dans l'épaisseur des contre-murs des
ance l'empatement comme aux autres contre-
il n'y a point de distinction marquée dans la Cou-
re un contre-mur de puits & un contre-mur de
illeurs, comme il a été expliqué ci-dessus, c'est
aisseur des murs qui contient les matieres des
leur construction.

ARTICLE 192.

rres labourées & fumées, & pour Terres jectices.

..UI qui a Place, Jardin & autre lieu
qui joint immédiatement un Mur

d'autrui, ou un Mur mitoyen, & y veut faire labourer & fumer, est tenu d'y faire Contre mur de demi-pied d'épaisseur ; & s'il y a Terres jectices, il est tenu faire Contre-mur d'un pied d'épaisseur.

Conférence de l'Article 192.

Calais, art. 178. comme à Paris.

Meaux, art. 74. Bourbonnois, 520. Clermont, 221, 223. Sedan, 288. Nivernois, ch. 10. art. 12. Lorraine, tit. 14. art. 11. Cambrai, tit. des Servitudes, art. 5. ne spécifient pas l'épaisseur du mur.

Senlis, art. 269. lorsque le mur mitoyen soutient les terres du voisin, celui dont les terres sont soutenues doit contribuer pour deux tiers & l'autre pour un tiers jusqu'à rez-terre, & pour le surplus chacun pour moitié.

Explication.

1. Ce qui est marqué par cet Article 192 de la Coutume de Paris, que celui qui veut faire labourer & fumer une place, jardin, ou autre terrein qui joint immédiatement un Mur mitoyen, ou qui appartient à autrui, doit faire un contre-mur de six pouces d'épaisseur contre ledit mur, c'est pour empêcher qu'en fouillant & labourant la terre, l'on ne dégrade la fondation d'icelui, & aussi parce que la terre étant remuée, l'eau y pénetre plus facilement, & l'humidité pourroit causer du dommage au Mur dans sa fondation, & le fumier que l'on met dans la terre qu'on laboure, pour l'amender, pourroit faire pourrir le mortier de la fondation du mur. Ainsi le contre-mur doit être aussi bas que la fondation nécessaire, pour un

Mur de clôture ordinaire, & à fleur du terrein par le haut. (a)

2. L'on doit observer de faire le même contre-mur de six pouces dans les jardins où on laboure les platte-bandes au long des Murs mitoyens, ou à autrui, pour les raisons ci-dessus; quand même ce qui y seroit planté ou semé n'auroit pas besoin d'être fumé ni arrosé autrement que par la pluie; & encore à plus forte raison, lorsque l'on plante des arbres en espaliers contre lesdits Murs, à cause des racines qui s'introduisent dans les joints des moilons & des pierres. (b)

(a) Ce qui est dit par M. Desgodets en cet Article, ne doit s'entendre que des places ou terreins clos de murs, & c'est aussi l'esprit & l'intention de cet Article de la Coutume, n'étant pas naturel de penser que la Coutume y ait voulu comprendre des champs labourables qui joindroient & abouoient, par exemple, contre des Murs d'un Parc: car ce seroit assujettir les Propriétaires de ces terres à une dépense qui diminueroit considérablement la valeur de leurs terres: aussi ne voit-on point ces contre-murs pratiqués dans le cas des champs labourables; on se contente de laisser un petit sentier entre le Mur & le Labour de ces terres, lorsque celui à qui appartient le Parc n'a point laissé d'espace entre son Mur & ces Terres,

(b) Ces contre-murs de six pouces d'épaisseur ordonnés par la Coutume de Paris, contre les Murs mitoyens ou appartenans à autrui, aux frais de celui qui a terres labourables & terres à être fumées ne se pratiquent presque point dans les jardins: dans ceux où il y a des plate-bandes que l'on laboure & que l'on fume, & dans lesquelles il y a des arbres plantés en espaliers, il n'y a que l'empatement de la fondation qui sert de contre-mur. Dans les petits jardins, comme à Paris, où il y a peu d'espace de terrein, si ces contre-murs étoient observés, ils obligeroient de faire les platte-bandes beaucoup plus larges, ce qui diminueroit l'étendue de ces jardins: ensorte que les Propriétaires se déchargent mutuellement de ces contre-murs, en faisant la même chose chacun

3. Pour les allées battues où il y a des seps de vigne de distance en distance que l'on ne laboure, ne fume, ni n'arrose point qu'en les plantant, les contre-murs n'y sont point nécessaires ni en usage.

5. Par terres jectices l'on entend des terres rapportées pour rehausser un terrein ; & ce qui est dit en cet Article 192, que s'il y a des terres jectices contre un mur appartenant à autrui, ou un mur mitoyen, a besoin d'être expliqué ; car s'il y a des terres rapportées des deux côtés du mur à la même hauteur & niveau, ou si le terrein naturel étoit plus haut d'un côté du mur que de l'autre, & que l'on rapportât des terres du côté bas jusqu'à la hauteur & niveau du terrein naturel, en l'un & l'autre de ces cas, il ne seroit pas nécessaire d'y faire des contre-murs, si on y faisoit des cours pavées, place vague ou terre battue sans labourer ; & si on y labouroit, l'on y observeroit le contre-mur de six pouces d'épaisseur.

5. Lorsque les terres rapportées sont plus hautes que le terrein de l'autre côté du mur, l'on est tenu d'y faire un contre-mur pour soutenir l'effort de la poussée de ces terres, ce contre-mur doit être fondé sur un bon fonds solide, & il doit être élevé aussi

de leur côté : à l'égard des racines des arbres, plantés en espaliers contre les murs mitoyens, si elles venoient à pénétrer & passer au travers de ces Murs, & que ces racines en eussent causé la ruine, il n'y a point de doute que le Propriétaire des arbres seroit tenu de réparer le dommage. Et quand ces contre-murs seroient observés, s'il étoit bien vérifié que malgré ces contre-murs, les racines des arbres en espaliers eussent pénétré le mur mitoyen, celui à qui appartiendroient les arbres ne seroit pas moins tenu du rétablissement du mur mitoyen ; mais pour ce qui est des murs appartenans à un seul l'autre Propriétaire n'y peut adosser des arbres en espaliers.

que le dessus des terres, & avoir son épaiss-
roportionnée à la hauteur des terres rappor-
ı-dessus du niveau du terrein de l'autre côté.
ticle 192 ne s'explique pas assez en prescri-
ndifféremment un pied pour l'épaisseur du
-mur; car il y a des cas où une moindre
ur suffiroit, & d'autres où il doit être plus
par exemple, si les terres rapportées n'étoient
s que d'un pied plus d'un côté que de l'au-
l suffiroit que le mur eût six pouces d'épaiss-
à trois pieds de hauteur, il doit avoir un
& à proportion de leur élévation au-dessus
ois premiers pieds: il seroit à propos d'aug-
r l'épaisseur de deux pouces par chaque pied
iteur, l'épaisseur du contre-mur étant toujours
ied par le haut, à la superficie des terres rap-
s, ainsi lorsque les terres rapportées n'au-
que trois pieds de haut au-dessus du niveau
rein de l'autre côté du mur, le contre-mur
un pied d'épaisseur; si les terres rapportées
it six pieds plus haut que les terres de l'autre
le contre-mur auroit dix-huit pouces d'épaiss-
ans la hauteur des trois premiers pieds de haut
seroit fait retraites de six pouces, & il y auroit
d d'épaisseur au-dessus; mais si les terres rap-
s étoient neuf pieds plus haut que le terrein
itre côté, le contre-mur auroit deux pieds
sseur par le bas, jusqu'à trois pieds de haut,
iit pouces d'épaisseur dans la hauteur de trois

ſans le ſecours du mur mitoyen, ou appartenant ſeul à autrui ; parce que ſi la ruine du mur arrivoit par l'humidité ou la pouſſée des terres rapportées, le Propriétaire de l'héritage où ſeroient les terres rapportées en devroit réparer le dommage, quoiqu'il y eût un contre-mur. (c)

(c) Il n'eſt pas poſſible de donner une regle certaine qui fixe les épaiſſeurs néceſſaires des contre-murs pour ſoutenir des terres jectices ; ce n'eſt pas la hauteur ſeule de ces terres qui détermine l'épaiſſeur des contre-murs, il faut encore avoir égard à la nature du terrein : les terres fortes, juſqu'à ce qu'elles aient pris leur affaiſſement, pouſſent plus fort les murs qui les ſoutiennent, que les terres légeres ; mais auſſi lorſqu'elles ont fait leur taſſement, elles ſe ſoutiennent pour ainſi dire d'elles-mêmes. Pour empêcher le grand effort de ces terres & leur pouſſée, il faut les faire amaſſer le plus près qu'il eſt poſſible des endroits où doivent être les murs mitoyens qui les doivent ſoutenir, & les laiſſer taſſer pendant du temps avant de conſtruire les contre-murs & murs mitoyens. Avec cette précaution, l'on évitera la grande épaiſſeur des contre-murs, & ils ſeront moins ſujets à être pouſſés par le poids des terres. Si les terres ſont légeres comme le ſable, elles pouſſent moins que les précédentes : mais auſſi elles pouſſent plus continuellement : ces terres ne font jamais corps, & ſont toujours pour ainſi dire prêtes à faire effort pour pouſſer les murs qui les ſoutiennent, ces terres étant compoſées de parties qui gliſſent facilement les unes ſur les autres, & qui ſemblables à l'eau, ne demandent qu'à s'étendre ; enſorte que, ſuivant moi, il faut des contre-murs plus épais pour ſoutenir des ſables, que pour ſoutenir des terres fortes, lorſqu'on les a laiſſé taſſer. Dans les terres fortes, il faut encore conſidérer qu'il y en a de plus ou moins fortes, & que dans les ſables il y en a de plus ou moins mêlés de terre ; enſorte qu'on ne peut fixer au juſte l'épaiſſeur des contre-murs, qu'en connoiſſant la nature des terres qu'ils doivent ſoutenir : cependant on ſe ſert aſſez volontiers de la regle que donne M. Deſgodets pour l'épaiſſeur des contre-murs.

M. Deſgodets ajoute dans cet Article, que ſi le mur mi-

ier son contre-mur jusqu'à l'endroit où le
›mmence à être solide, sans avoir égard à
›ndeur des caves; & le Propriétaire de l'E-
›u des caves doit soutenir par un contre-mur
côté le terrein de son voisin, depuis le bas
caves jusqu'au Rez-de-Chaussée de l'ancien
(d)

›noit à périr par l'humidité & la poussée des terres
tient, que le Propriétaire de l'héritage le plus haut
nu du dommage, quoiqu'il eût observé de faire un
mur pour soutenir ses terres. Le sentiment de M. Des-
me paroît juste, si le mur mitoyen tombe par la
des terres, quoiqu'il y ait contre-mur; c'est une
que ce contre-mur n'avoit pas l'épaisseur suffisante
tenir la poussée des terres, & il ne paroît pas juste
ropriétaire de l'héritage le plus bas doive souffrir une
est causée par le fait de son voisin. Mais d'un autre
Propriétaire de l'héritage le plus haut est dans la
si, la Coutume lui ordonne de faire un contre-mur
d'épaisseur pour soutenir ses terres, il a obéi à la
: lui en revient-il, s'il n'est pas moins puni en l'ob-
u'en la transgressant? Tout l'avantage qu'il peut en
est d'avoir retardé le péril de son mur mitoyen,
e ce mur seroit tombé plutôt s'il n'y avoit point eu
›-mur. Cependant je suis du sentiment de M. Des-
la Coutume, au lieu de fixer l'épaisseur des contre-
›n pied, auroit dû dire que quiconque auroit terres

7. Aux héritages qui ſont ſur un côteau ou le penchant d'une montagne, dont l'un des héritages eſt ſur le haut, & l'autre en baiſſant au-deſſous, ſéparés l'un de l'autre par un mur de clôture mitoyen, ſi le Rez-de-Chauſſée de l'héritage le plus haut eſt reſté ſuivant l'ancien terrein naturel, & ſans y avoir aucunes terres rapportées, & que le Propriétaire de l'héritage le plus bas ait fait fouiller & baiſſer ſon terrein au long du mur de clôture, pour rendre ſon Rez-de-Chauſſée de niveau ou autrement, & qu'à ce ſujet la fondation du mur mitoyen ſoit plus baſſe qu'elle n'auroit dû être, ſi le terrein étoit reſté en ſa pente naturelle : le Propriétaire de l'héritage le plus haut n'eſt tenu que de contribuer à la moitié de la fondation, juſqu'où commence le fond ſolide, & à la moitié du mur de clôture au-deſſus de l'ancien Rez-de-Chauſſée; & le Propriétaire de l'héritage du bas eſt tenu de contribuer à l'autre moitié dudit mur de clôture dans toute ſa hauteur avec ſa fondation, comme il eſt marqué ci-deſſus; & outre ce, faire à ſes frais & dépens ſeul la plus baſſe fondation de ce mur mitoyen, juſqu'à la profondeur néceſſaire pour le rabaiſſement de ſon terrein, & de fai-

rein ſolide, s'il le juge à propos : le Propriétaire du terrein joignant ne le peut exiger; il ne doit ſoutenir ſes terres que depuis le fond ſolide : tout ce qui eſt au-deſſous regarde le Propriétaire de l'Edifice avec caves; il n'eſt pas même d'uſage que le Propriétaire du terrein faſſe de contre-mur pour ſoutenir ſes terres en ces occaſions, les voûtes des caves butant ſuffiſamment les terres, & étant ſeules capables de s'oppoſer à leur pouſſée. Il eſt ſeulement à propos que le Propriétaire du terrein faſſe un petit contre-mur pour défendre le mur mitoyen ou non mitoyen contre les humidités de ſon terrein, en ce qu'il a fait rapporter.

ntier & de son côté un contre-mur suffisant
endre le terrein de son voisin aussi solide
oit avant qu'il eût fait rabaisser son Rez-de-
ée. (e)

ans les mêmes cas que ci-dessus, où deux hé-
sont sur le penchant d'une montagne, si le
étaire de l'héritage le plus haut avoit fait rap-
des terres contre le mur mitoyen, pour ren-
Rez-de-Chaussée de niveau, & que l'autre
t creuser au long du même mur, pour ren-
ssi son terrein de niveau : le Propriétaire de
ge du bas doit faire à ses frais & dépens seul
basse fondation dudit mur mitoyen, depuis
nmençoit l'ancien fond solide jusqu'à la pro-
ır nécessaire, pour le rabaissement de son Rez-
aussée, & contribuer à la moitié du restant
ondation, depuis l'endroit où commençoit
fond jusqu'à la hauteur de l'ancien Rez-de-
ſée du terrein naturel, & à la moitié du mur
n au-dessus dans la hauteur de clôture ordi-

Dans le cas proposé en l'Article ci-dessus, il est juste
Propriétaire de l'héritage le plus bas fasse un contre-
son côté, & non du côté de son voisin, pour soute-
ied du mur mitoyen contre la poussée des terres de
sin : c'est ce Propriétaire qui a fait l'excavation, &
cause que le terrein de son voisin est plus élevé que le
est juste qu'il y apporte le remede, & qu'il fasse à
ns, & la plus basse fondation du mur mitoyen & le
mur de son côté, le voisin ne devant pas consentir
contre-mur soit construit sur son terrein, tant parce
urroit lui être nuisible s'il avoit des arbres plantés en
contre le mur mitoyen, que parce que dans la suite
pourroit tirer l'induction que c'est au Propriétaire
ritage le plus haut à soutenir ses terres, puisque le
mur se trouveroit de son côté : on pourroit cepen-
médier à cet inconvénient par un écrit, par lequel
noîtroit que ce n'est qu'une simple tolérance.

naire, à prendre dudit ancien Rez-de-Chaussée; & le Propriétaire de l'héritage du haut doit contribuer à l'autre moitié dudit mur mitoyen, tant en élévation qu'en fondation, tel qu'il auroit dû être, si le terrein n'avoit pas été changé, & faire à ses frais & dépens seul la hauteur dudit mur, pour lui donner de son côté au-dessus de son nouveau Rez de-Chaussée, la hauteur de clôture ordinaire, & payer à l'autre les charges de ce qu'il aura élevé le mur au dessus de la hauteur mitoyenne, & faire de son côté à ses dépens, & sur son héritage, un contre-mur suffisant pour soutenir les terres rapportées, fondé seulement jusqu'où commence l'ancien fond solide. (f)

(f) Lorsque de deux voisins, l'un a abbaissé son terrein au-dessous du terrein naturel, & que l'autre a élevé le sien au-dessus, les contributions de chacun de ces voisins expliquées par M. Desgodets sont justes, à l'exception du contre-mur qu'il dit devoir être construit par celui qui a baissé son terrein. Il prétend que ce contre-mur doit être fait à ses dépens seuls, en la hauteur du rabaissement des terres au-dessous du terrein naturel, & qu'il doit être fait du côté de l'héritage le plus bas. Je ne pense ni l'un ni l'autre : premiérement, je ne pense point que ce contre-mur doive être fait aux dépens seuls du Propriétaire de l'héritage baissé, parce que ce contre-mur non-seulement doit retenir la poussée des terres naturelles, mais encore la surcharge des terres que le voisin a mis au-dessus du terrein naturel : par conséquent ce contre-mur doit être plus épais qu'il ne seroit besoin, s'il n'avoit qu'à soutenir le terrein naturel. Par exemple, si ce voisin avoit baissé son terrein de trois pieds, un contre-mur d'un pied d'épaisseur lui suffiroit : mais si l'autre voisin a élevé son terrein de trois pieds, ce contre-mur d'un pied n'est plus d'une épaisseur suffisante, il en faut un de dix-huit pouces, suivant ce qui a été dit ci-dessus; par conséquent cette plus épaisseur de contre-mur ne doit pas être faite aux dépens du Propriétaire qui a baissé ses terres. Secondement, ce

9. Suivant la question ci-dessus, il doit être fait un fil de pierre incorporé au mur mitoyen, par les côtés de l'héritage du bas, à la hauteur jusqu'où le Propriétaire de cet héritage y a contribué, & le chaperon du haut dudit mur doit être seulement à un égout du côté de l'héritage du haut, & celui qui est le plus haut doit payer les charges à l'autre, à proportion de l'élévation dudit mur au-dessus de ce qui est mitoyen. (g)

contre-mur ne doit pas être construit du côté de celui qui a baissé son terrein, pour deux raisons; la premiere, parce que le contre-mur fait pour soutenir les terres rapportées au-dessus du terrein naturel, n'auroit point une fondation aussi basse que celle du mur mitoyen; ce qui surchargeroit encore le terrein qu'a à soutenir le Propriétaire le plus bas, & est contre l'art de bâtir. La seconde, parce qu'il ne seroit pas juste que ce contre-mur fût de toute son épaisseur du côté de l'héritage le plus bas, le Propriétaire le plus élevé ayant donné occasion à une partie de cette épaisseur. C'est pourquoi mon sentiment est que le Propriétaire le plus élevé doit payer la plus épaisseur du contre-mur au-dessus de celle nécessaire pour soutenir la hauteur des terres qui ont été baissées au-dessous du terrein naturel, & qu'il doit encore permettre que ce contre-mur soit construit entiérement sur son terrein, pour servir de fondation à son contre-mur, en prenant une reconnoissance de son Voisin, comme ce contre-mur a été fait en partie à ses dépens, & le rabaissement qu'il a fait de son côté au-dessous du terrein naturel.

(g) Dans le cas ci-dessus, il n'est point besoin de fil de pierre, incorporé dans le mur mitoyen, pour en prouver la mitoyenneté, un écrit simple sous signature privée suffit; & ce mur ne doit point être chaperonné d'un côté seulement, le Propriétaire de l'héritage le plus bas devant recevoir moitié des eaux qui tombent sur ce mur: & un écrit suffit, comme il vient d'être dit, pour faire connoître quelles parts chacun des Propriétaires a dans ce mur & dans les contre-murs. A l'égard des charges, il ne me paroît pas juste que

10. Quelques-uns ont cru qu'il ne falloit de contre-murs qu'aux terres jectices, qui étoient plu hautes que le Rez-de-Chaussée des rues, où le Maisons avoient leur principale entrée; ce qui causé plusieurs Procès, qui ont été décidés par de Sentences & Arrêts, suivans les différens cas : pa exemple, dans la rue des Tournelles, joignant l place Royale, il y avoit des Maisons bâties d'u côté, lesquelles avoient leur sol neuf à dix pieds pl bas que la Place Royale & la rue saint Antoine de sorte que, rehaussant le sol de cette Place pou y faire de nouveaux Bâtimens, & les anciens d l'autre côté restans à leurs anciens sols, ceux qu ont bâti les nouveaux ont été obligés de faire d contre-murs, pour le soutien de leurs terres jectice quoiqu'elles n'excédassent pas le Rez-de-Chauss des rues. Ainsi jugé par Arrêt du 27 Août 1639 entre Jérémie Derval & Pierre Bocquet : & par u autre Arrêt rendu en pareil cas, en la quatriem Chambre des Enquêtes, le 30 Août 1644, sur le r levement des rues Montmartre, de la Victoire & d S. Pierre, entre Nicolas Colmont & Jean le Va cher. La Maison dudit Colmont, sise rue S. Pierre étoit anciennement bâtie, & plus basse en sol d neuf à dix pieds, que la rue nouvellement rehau sée, & celle dudit le Vacher nouvellement bâtie ayant son Rez-de-Chaussée d'après le niveau de l rue des Victoires : par lequel Arrêt ledit le Vach a été condamné de faire un contre-mur pour le sou tien de ses terres jectices. Ces deux Arrêts des 2

le Propriétaire le plus élevé en paye à son Voisin, vû la n cessité dans laquelle il se trouve de permettre à son Voi d'asseoir son contre-mur de son côté, au-dessous de cel qu'il est obligé de faire, pour soutenir l'élévation de l terres au dessus du terrein naturel.

Avr



Août 1639 & 30 Avril 1644, sont pour la conservation des anciens Bâtimens faits avant le rehaussement des rues.

11. Au même quartier, la rue de Clery est plus haute que la rue neuve S. Eustache, & par conséquent les Maisons qui ont leurs entrées sur ces rues, ont leur Rez-de-Chaussée différent les uns des autres. Les Propriétaires de celles qui ont leur Rez-de-Chaussée les plus élevés, doivent faire des contre-murs pour soutenir la hauteur de leurs terres jectices, pour les mettre de niveau, quoique leurs Rez-de-Chaussée soient au niveau de la rue où sont leurs entrées. Ainsi jugé par Sentence de la seconde Chambre des Requêtes du Palais, le 20 Mai 1650, entre François Pancard, Demandeur, contre Philippe Cambray, Défendeur. Ainsi aux rues de diverses hauteurs, soit nouvelles ou anciennes, les Propriétaires des héritages les plus élevés, doivent faire des contre-murs pour soutenir leurs terres jectices; & en ce cas, l'on doit observer ce qui est déterminé pour la construction de la huitieme question sur cet Article 192 de la Coutume, lorsque c'est le terrein naturel qui fait le penchant d'une rue à l'autre: mais si ce sont des terres rapportées qui font ce penchant, celui du bas n'est point tenu de faire de contre-murs, & c'est celui du haut qui le doit faire jusqu'au bas, quand même ces terres y auroient été rapportées anciennement.

12. Lorsqu'il se forme de nouvelles rues dans un quartier bas, où il n'y a aucuns Bâtimens dont le Rez-de-Chaussée s'éleve par un ordre supérieur, pour pouvoir donner de l'écoulement aux eaux des rues, les Propriétaires des héritages qui sont dans ces quartiers, ne se peuvent dispenser, lorsqu'ils veulent bâtir des Maisons ayant leurs entrées par ces

rues, de rehausser leur terrein dans l'étendue de leurs cours, pour avoir l'écoulement de leurs eaux par les rues. Les Voisins qui bâtissent & qui font rehausser leur terrein en même-temps, ne sont tenus que de faire un mur mitoyen, qui les sépare suivant les regles ordinaires : & si l'un des Voisins bâtissoit le premier, & faisoit rehausser seulement le Rez-de-Chaussée de sa Cour, l'héritage de son Voisin restant en bas, le premier ne seroit point obligé de faire de contre-mur pour soutenir les terres rapportées dans sa cour, dans l'attente qu'on en feroit autant, lorsque l'on bâtiroit sur l'héritage de l'autre côté du mur mitoyen. Ainsi jugé par Sentence des Requêtes du Palais, le 29 Mai 1648, entre le sieur Levasseur, Demandeur, & l'Université de Paris, touchant les héritages sis aux Prés aux Clercs. Mais si pendant le temps que l'héritage bas seroit sans y faire de Bâtimens, le mur mitoyen en venoit à périr par la poussée des terres jectices, ce seroit à celui qui les auroit fait rapporter de son côté à refaire le mur à ses dépens. A l'égard des places qui resteroient vagues au derriere des Bâtimens, soit pour y faire des jardins, chantiers, ou autres choses semblables, si l'un des Voisins vouloit en exhausser la superficie par des terres rapportées, il seroit tenu de faire des contre-murs au long des murs mitoyens, observant ce qui est marqué ci-dessus aux questions 10 & 11 sur cet Article 192 de la Coutume.

13. Suivant tout ce qui vient d'être dit, les contre-murs se font sur les héritages, & aux dépens de ceux qui ont fait rapporter les terres jectices, pour rehausser leur terrein, ou qui ont fait creuser dans l'ancien terrein naturel pour le rabaisser.

ARTICLE 193.

Il faut avoir Privés en la Ville & Fauxbourgs de Paris.

TOUS Propriétaires de Maisons en la Ville & Fauxbourgs de Paris, sont tenus avoir Latrines & Privés suffisans en leurs Maisons.

Conférence de l'Article 193.

Etampes, art. 87. Mantes, 107. Bourbonnois, 515. Dunois, ch. 9. art. 63, Nivernois, ch. 10. art. 15, comme à Paris; Et ajoutent sous peine d'amende & de saisie.

Orléans, 244, comme à Paris, 245, & seront tenus ceux qui font puits ou privés, même les Maçons, de le signifier aux voisins par écrit.

Calais, art. 179, si la commodité du lieu le peut porter.

Melun, 210, de même.

Explication.

1. Cet Article, qui oblige tous Propriétaires d'avoir latrines & privés en toutes leurs Maisons en la Ville & Fauxbourgs de Paris, est établi pour l'intérêt public, tant pour la commodité de ceux qui habitent les Maisons, que pour la netteté des rues, & pour empêcher que les excrémens n'infectent l'air. Ainsi cette disposition de la Coutume doit être étendue dans les autres Villes, & non aux Villages, où les Maisons n'étant pas si près les unes des autres qu'aux Villes, & y ayant moins d'Ha-

bitans, le même inconvénient n'y est pas à craindre.

2. Les Latrines ou fosses d'aisances doivent être de grandeur proportionnée à la grandeur des Maisons & à la quantité des personnes qui les habitent, pour n'être pas vuidés si souvent, afin de moins incommoder le voisinage. Elles doivent être faites de maçonnerie, & non avec des tonneaux enfoncés en terre, pour les inconvéniens qui en pourroient arriver. (a)

3. Si un Entrepreneur avoit fait marché en bloc de rendre une Maison faite & parfaite dans la Ville & Fauxbourgs de Paris, il doit y faire des privés & latrines suffisantes, quoiqu'il n'en fût fait mention dans son marché; car il doit sçavoir à quoi la Loi oblige le Propriétaire par cet Article 193 de la Coutume de Paris. Semblablement, si un Propriétaire avoit loué une Maison dans laquelle il n'y eût point de privés, le Locataire peut demander la résolution de son bail, ou contraindre le Propriétaire d'y faire

(a) Si un Particulier avoit en sa Maison une fosse si petite qu'il fût obligé de la faire vuider tous les six mois ou tous les ans, ou par quelqu'autres raisons; comme quand il arrive qu'une fosse est un peu plus enfoncée que les caves du Voisin, & que les matieres de cette fosse, lorsqu'elles sont parvenues à la hauteur du Rez-de-Chaussée des caves de ce Voisin, s'épanchent dans ces caves; ce qui oblige ce Particulier de faire vuider cette fosse, pour faire cesser les plaintes de ce Voisin; & ce qu'il est obligé de faire toutes les fois que cela arrive, afin d'éviter de faire les réparations nécessaires, pour que cette fosse puisse contenir ses matieres, & ne point s'écouler chez le Voisin: dans ces cas, les Voisins en faisant plainte, la Police obligeroit, dans le premier cas, de faire une fosse de plus grande étendue; & dans le second, forceroit ce Particulier de faire les répaations nécessaires pour empêcher cette fréquente vuidange.



privé ; le tout en cas qu'il n'y eût pas que
re qui fût commun, ou autre destiné pour
de cette Maison, & duquel l'Entrepreneur
ocataire eussent eu connoissance avant leur
ion.

es Entrepreneurs doivent être garans de la
ion des urines & des matieres fécales au
les murs, contre-murs, & du fond des fosses
e qu'ils construisent, pendant les dix pre-
nnées. (b)

a été parlé des contre-murs & de la cons-
des fosses d'aisance dans les explications sur
191 de la Coutume ci-dessus, auxquelles
avoit recours.

elques précautions que l'on puisse prendre
construction des fosses d'aisance, si elles gâ-
puits ou les caves des Maisons voisines, ceux
ppartiennent les fosses d'aisance en sont
garans, & ils les doivent refaire, jusqu'à
es matieres & les urines y soient toujours

rsqu'il y a plusieurs fosses d'aisance aux en-
un puits qui se trouve gâté, si la fosse de la
où est ce puits est de ce nombre, celui à qui
it le puits, doit premierement faire vuider
pour la faire visiter en présence de ses Voi-
y faire tout ce qui est nécessaire pour em-

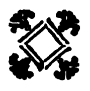
; Entrepreneurs sont garans des fosses qu'ils cons
ourvû qu'elles soient entierement reconstruites
si on en avoit conservé quelques parties, ils n'en
oint responsables, à moins que les matieres ne
it visiblement par les parties neuves, du réta-
desquelles l'Entrepreneur seroit seulement tenu.

pêcher qu'elle ne se communique à son puits, avant que de pouvoir demander à ses Voisins de faire vuider & visiter leurs fosses. (c)

8. Celui dont la fosse d'aisance n'est pas de construction suffisante pour retenir les urines & matieres fécales, & par ce défaut incommode les caves ou lès puits de ses Voisins, & qui pour se dispenser d'y faire les travaux nécessaires pour y remédier, la veut abandonner, doit en faire vuider toutes les matieres fécales & les eaux puantes, faire fouiller & enlever toutes les terres & sables qui en sont pénétrés & infectés dans le fond, avant que de la faire combler & d'en changer l'usage. (d)

(c) Lorsqu'un puits se trouve gâté, & qu'il y a plusieurs fosses qui l'environnent, du nombre desquelles est la fosse du Propriétaire du Puits, on commence par faire une tranchée, lorsque cela est possible, entre la fosse & le puits de la même Maison; & si on ne s'apperçoit d'aucun écoulement, on en fait autant chez les Voisins; & il est rare que par ces opérations on ne découvre point d'où vient l'écoulement: en suivant ce qui est dit par M. Desgodets, on risqueroit à faire une réparation inutile, à moins que cette fosse ne fût en tel état, qu'il fût nécessaire de la reconstruire à neuf, car pour lors on ne courroit aucun risque.

(d) Cette précaution est très-bonne, & il est nécessaire de la prendre, parce qu'il pourroit arriver dans le temps des grosses eaux, que si ces terres, en restant infectées, venoient à être lavées & détrempées par les eaux, elles pourroient continuer d'infecter les puits qui auroient causé l'abandonnement de la fosse.



ARTICLE 194.

Bâtissant contre un Mur non-mitoyen, qui d... payer, & quand?

SI quelqu'un veut bâtir contre un Mur non mitoyen, faire le peut, en payant la moitié tant dudit Mur que fondation d'icelui, jusqu'à son héberge; ce qu'il est tenu de payer par avant que rien démolir ni bâtir, en l'estimation duquel Mur est comprise la valeur de la terre sur laquelle edit Mur est assis, au cas que celui qui fait le Mur l'ait tout pris sur son héritage.

Conférence de l'Article 194.

Meaux, art. 76. Melun, 203. Montfort, 77. Mantes, 9. Châlons, 138, 139. Rheims, 352, 362. Orléans, 235. alais, 180, 184. Blois, 232. Bourbonnois, 504. Sedan, 80. Bar, 176. Glenat, art. 1. Mont-Salvy, art. 2. Monrgis, ch. 10 art. 3. Lorraine, tit. 14. art. 19, 20. Bayon-e, tit. 17. art. 2, comme à Paris.

Berry, tit. 11. art. 5, de même; art. 6, Celui qui édie, fera appeller son voisin pour faire estimer les frais du noul édifice fait sur le mur mitoyen, afin que ledit voisin che quelle somme il aura à rembourser quand il voudra s'en der.

Nantes, 711 & 712, n'oblige à payer que le tiers du mur ont on s'aide.

Marcolles en Auvergne, fixe à 7 f. 6 d. la demi-toise du mur mitoyen dont on s'aide. Clermont en Auvergne, fixe à 10 f. tournois chaque brasse de muraille faite à chaux & arène, k à 5 f. celle faite de terre en payant la pierre.

Rheims, 376. on peut s'aider du tiers du mur mitoyen, pour faire puits', & s'il n'est mitoyen, le rendre tel en remboursant au prorata.

Voyez la Conférence de l'Article 219.

Explication.

1. Il y a deux sortes de murs non mitoyens contre lesquels on peut bâtir & les rendre mitoyens; aux conditions de la disposition de cet Article 194 de la Coutume; ce qui semble être contraire au Droit naturel & à l'équité, de contraindre une personne de vendre une partie de ce qui est à lui seul appartenant, pour le rendre commun avec son Voisin; ce qui est néanmoins pour l'utilité commune des Habitans; & pour la décoration des Villes, & l'arrangement des Edifices; car cet Article ordonne une regle contraire au Droit qui est observé presque généralement par toute la France. (a)

(a) Cet Article de la Coutume, quoiqu'opposé au Droit naturel & à l'équité, en ce qu'il force une personne de vendre une partie de ce qui lui appartient, est cependant très-utile à tous les Propriétaires; en voici les raisons. Ou le Mur non mitoyen est construit de toute son épaisseur sur le terrein de celui qui l'a fait bâtir, ou il est assis moitié de son épaisseur sur le terrein du Propriétaire qui l'a construit, & moitié sur le terrein du Voisin; le premier cas est très-rare dans les Villes, où on est presque toujours obligé de se clore; & dans les Coutumes où on n'est point obligé à clôture, il est permis à celui qui bâtit le premier d'asseoir le mur qui sépare son héritage d'avec celui de son Voisin, moitié sur son terrein & moitié sur celui de son Voisin. Ces sortes de murs non mitoyens ne se rencontrent donc que dans les campagnes où le terrein est de peu de valeur, outre le peu de superficie de terrein que la moitié de l'épaisseur d'un Mur mitoyen peut occuper. Il y a plus, la faculté accordée par cet Article est réciproque, elle met un frein à la mau-

2. La premiere sorte de mur non mitoyen, contre lequel on peut bâtir & le rendre commun & mitoyen, aux conditions marquées par cet Article 194, est, lorsqu'un Propriétaire d'un héritage a fait construire un mur à ses dépens, assis premierement sur son propre fonds, joignant sans moyen à l'héritage d'autrui; si ce Voisin veut ensuite faire bâtir un Edifice contre ce mur, il le peut faire en payant à celui qui l'a fait bâtir la moitié de la valeur dudit mur & du fonds de terre sur lequel il est

vaise humeur d'un Propriétaire d'un Mur mitoyen, qui par pique, aimant mieux démolir son Mur que d'en aider son Voisin, pourroit incommoder ses affaires & peut-être se ruiner, s'il n'avoit qu'un bien modique, en ce que cela pourroit occasionner la démolition d'une partie de sa maison. Cette disposition de la Coutume produit encore plusieurs autres avantages, comme de diminuer les frais de la construction d'une maison, étant inutile de faire deux murs lorsqu'un suffit à deux. Cette disposition augmente l'étendue du terrein des maisons, un seul mur occupant bien moins de superficie que deux.

Dans le second cas, la disposition de cet Article est aussi équitable. Le mur est déja mitoyen en son assiette, puisqu'il est construit moitié sur un terrein & moitié sur l'autre. Il est mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture, du moins en partie, comme il sera expliqué ci après: il est donc juste que celui qui n'est point Propriétaire de l'élévation de ce mur, le puisse devenir lorsqu'il le jugera à propos. L'on dira, que ne contribuoit-il à la totalité de ce mur? qu'il n'est pas juste que celui qui se trouve obligé de bâtir pour l'utilité de ses affaires, fasse tous les frais de la construction de ce mur; mais l'on répondra, qu'il ne conviendroit pas qu'un Propriétaire à qui un Edifice peu élevé & un terrein vague suffit pour son commmerce: qu'il ne conviendroit pas, dis-je, que ce Propriétaire payât la moitié de l'élévation de ce mur, dont il ne se servira peut-être jamais, pour avoir la faculté de bâtir sur ce mur, s'il lui prenoit un jour envie de bâtir.

assis, au cas que celui qui a fait bâtir le mur v
le laisser tel qu'il est. (b)

3. Mais si celui qui a fait bâtir à ses dépen
son propre fonds, joignant sans moyen à l'
ge de son Voisin, veut le faire démolir pou
construire sur un fonds mitoyen, c'est-à-dire
tié de l'épaisseur du mur sur le fond qui lui
tient, & l'autre moitié de l'épaisseur sur l'h
de son Voisin, qui veut bâtir contre, en c
buant à la refection du mur pour la part & p
dont il sera tenu : il le peut faire, & le Vo
le peut pas contraindre de laisser le mur en s
mier état & de lui vendre la moitié du fon
lequel il étoit assis. (c)

4. Néanmoins, celui qui veut bâtir con
mur non mitoyen, assis entierement sur le fo
son Voisin, ainsi qu'il est dit ci dessus, ne p
l'obliger de le démolir, pour le refaire moi
son fonds, même au cas que ledit mur se t
être mauvais & qu'il le fallût reconstruire. Il
au choix de celui qui l'a fait bâtir la premie

(b) Cette clause, au cas que celui qui a fait bâtir le
veuille laisser tel qu'il est, que M. Desgodets ajou
paroît contraire à la Coutume, cet Art. 194 dit en
formels : *faire le peut en payant, &c.* Ainsi je pense q
ne dépend pas de la volonté seule du Propriétaire d
par les raisons qui ont été dites ci dessus, & qu'il f
pour que le Propriétaire du mur eût ce droit, ou
mur fût trop foible pour porter les deux Edifices, o
mauvaise construction, parce que la démolition de
deviendroit pour lors indispensable.

(c) La disposition de cet Article de la Coutume
est contraire à ce que dit M. Desgodets, par les rai
devant déduites dans les Notes sur le premier & de
Article du Commentaire de cet Article 194.

ſſer ſur ſes anciens veſtiges & alignemens, e ſeroit tenu de lui rembourſer la moitié ls de terre de l'épaiſſeur de ce mur ; parce qu'il l'a fait bâtir en premier lieu, il a été par quelques raiſons de le faire conſtruire propre fonds ; & ſi on venoit à le reculer oitié de ſon épaiſſeur, ſes poutres, plan- combles, ne pourroient plus porter dans é de l'épaiſſeur du nouveau mur. (d)

autre ſorte de mur non mitoyen, contre on peut bâtir aux conditions marquées par cle 194 de la Coutume, eſt lorſqu'il a été dépens d'un Voiſin ſeul ſur un fonds mi- c'eſt-à-dire, moitié de ſon épaiſſeur ſur un , & moitié ſur l'autre, & ce en pluſieurs érens. Premierement, ſi un mur de clôture n, s'étoit trouvé être bas, & que l'un des Voi- fait élever un mur au-deſſus de la hauteur de pour porter ſon Edifice ; ce qui ſeroit élevé s de la hauteur de clôture ne ſeroit pas mi- & l'autre Voiſin venant à bâtir contre cet ement, ſeroit tenu de payer la moitié de la de ce qu'il occuperoit au-deſſus de la hau-

ivant M. Deſgodets, il n'y a que le Propriétaire qui t bâti qui ſoit contraint de ſe ſervir du mur voi- conſtruit, & d'acheter la moitié du terrein ſur e mur eſt aſſis, & ſuivant le précédent Article de nmentaire, il donne la liberté au Propriétaire du n mitoyen de le vendre, & le terrein ſur lequel ſſis, s'il le juge à propos, en quoi la Loi ne ſe- int égale ; l'un étant libre de vendre ou non, & orcé d'acheter. Pour que l'égalité ſoit conſervée en- Propriétaires, il faut que l'un ſoit forcé de ven- omme l'autre eſt obligé d'acheter ; & je penſe que t la diſpoſition de cet Article 194.

teur de clôture. Secondement, lorſque deux Voiſins ont fait conſtruire un mur à communs frais jusqu'à une certaine hauteur pour l'héberge de l'un d'eux, & que l'autre a fait élever ſon bâtiment plus haut; il doit payer ſeul l'exhauſſement du mur au-deſſus de l'héberge commun, & les charges, ſuivant la Coutume. Cet exhauſſement eſt un mur non mitoyen, dont la valeur de la moitié doit être rembourſée à celui qui l'a fait conſtruire, lorſque l'on veut élever un Edifice qui étoit plus bas. Troiſiemement, lorſque l'un des Voiſins a fait bâtir un Edifice contre un mur de clôture mitoyen, lequel étoit bon pour clôture ſeulement, & non ſuffiſant pour porter ſon Edifice, ce qui l'auroit engagé à le démolir & le faire entierement à neuf depuis le fond ſolide juſqu'à la hauteur qui lui étoit néceſſaire, ledit mur étant cependant mitoyen pour clôture à ſon Voiſin; ſi le Voiſin conſtruiſoit enſuite un autre Edifice de ſon côté contre le mur, il ſeroit tenu, pour ſe le rendre mitoyen, de payer à l'autre la moitié de la valeur du mur, depuis le bas du fond ſolide, juſqu'à la hauteur de ce qu'il en occuperoit par ſon Edifice. Quatriémement, ſi le mur de clôture mitoyen étoit jugé de conſtruction ſuffiſante pour porter des Edifices; mais qu'il ne fût pas fondé ſur un fond aſſez ſolide pour en ſoutenir les charges, & que l'un des Voiſins en eût fait la fondation par ſous œuvre, & élevé au-deſſus de la hauteur de clôture pour y adoſſer un bâtiment; l'autre Voiſin, bâtiſſant enſuite contre ce mur, ne payeroit rien de ce qui ſeroit reſté de l'ancien mur mitoyen; mais il ſeroit tenu de payer la moitié de la valeur de la plus baſſe fondation, juſqu'au fond ſolide, & ce qu'il occuperoit d'élévation au-deſſus de l'ancienne hauteur de clôture.

Il en seroit de même de tous les autres cas de cette espece. (e)

6. Quant au payement de la moitié de la valeur du mur, il faut observer que l'estimation en doit être faite, eu égard au temps présent; c'est-à-dire, qu'il faut estimer la valeur du mur lors du remboursement, sans considérer ce qu'il a coûté au temps de la construction. (f)

(e) M. Desgodets prétend qu'un Propriétaire qui auroit bâti un Edifice sur un mur de clôture, qui étoit bon pour clôture, mais non suffisant pour porter cet Edifice, ce qui l'auroit engagé de le démolir & de le refaire entiérement à ses dépens depuis le bon & solide fond: M. Degodets prétend que si le Voisin venoit ensuite à bâtir contre ce Mur mitoyen, qu'il faudroit que ce Voisin remboursât la moitié de la valeur de ce mur, depuis le bon fond jusqu'à la hauteur qu'il occuperoit. Ce remboursement ne se fait point ainsi: l'usage est que, comme ce mur est resté mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture, on diminue la superficie du mur de clôture, en y comprenant sa fondation, de celle de la totalité du mur non mitoyen, & on paye la moitié du surplus. Tous les Experts agissent ainsi dans les estimations qu'ils font en pareil cas des murs mitoyens; ce qui ne devroit pas être dans l'exacte justice; car si ces deux Voisins avoient bâti ensemble, ils auroient été obligé de démolir leur mur de clôture mitoyen, ils n'auroient profité que des matériaux qui ne seroient pas d'une grande considération, lorsqu'on en auroit diminué la démolition & l'enlévement des gravois; pourquoi je trouve le sentiment de M. Desgodets juste, quoique l'usage ait jusqu'à présent prévalu.

(f) La raison de cette conduite est, que si un Mur mitoyen neuf peut durer cent années, & qu'il y eût cinquante ans que le mur dont seroit question fût construit; il ne seroit pas juste de le payer autant que s'il étoit neuf, sa durée étant diminuée de moitié. Ainsi il est de la prudence de celui qui fait une telle estimation, d'examiner les matériaux avec lesquels ce mur est bâti; s'ils sont de nature à pouvoir être remployés dans le cas d'une nouvelle construction, s'ils ne sont

7. Suivant la diſpoſition de cet Article 194 de l
Coutume, qui ordonne que celui qui veut bât
contre un mur non mitoyen, eſt tenu de rembourſ
la moitié de la valeur de ce mur avant que de rie
démolir ni bâtir: il s'enſuit que celui à qui le mu
appartient, peut obliger l'autre à payer la moiti
avant que de ſouffrir qu'il y adoſſe ſon bâtiment.
eſt néanmoins plus à propos d'en uſer autrement
de faire ſeulement viſiter & eſtimer le mur par ger
à ce connoiſſans avant que d'y rien adoſſer, & at
tendre que le bâtiment ſoit élevé pour faire le toi
de ce qui en ſera occupé pour en faire le payemen
& ce, pour deux raiſons, l'une eſt, qu'après le bâ
timent fait l'on ſçait préciſément ce qui eſt occup
du mur; & l'autre, pour éviter les ſurpriſes que le
Voiſins pourroient faire en intention de faire bou
cher les vûes de Coutume qui ſeroient au mur, en
ſe le rendant mitoyen, ſous prétexte d'y vouloi
bâtir, & ne faiſant point d'Edifice contre par la
ſuite. (g)

point prohibés par les réglemens, s'ils ne ſont point en partie calcinés & caſſés ſous le fardeau, & enſuite mettre un prix à la main-d'œuvre, tant pour la conſtruction, que la liaiſon, ſoit en mortier ou en plâtre, eu égard au temps de ſa durée.

(g) Il ne ſeroit pas difficile de connoître les adoſſemens qu'un bâtiment à conſtruire peut faire ſur un mur non mitoyen, ſur-tout à un homme de l'Art. Aucun Propriétaire ne fait bâtir qu'il n'ait des deſſeins arrêtés, tant en plan, qu'en élévation & profils ou coupes, par le moyen deſquels tous les adoſſemens contre ce mur mitoyen ſeront connus, tant des étages & combles, que des cheminées. On pourroit donc eſtimer ces adoſſemens: & pour prévenir les changemens qui pourroient arriver aux premiers deſſeins, l'on conſerveroit un double du deſſein ſur lequel auroit été faite l'eſtimation, & l'on ſtipuleroit que ſi l'on faiſoit quelque changement, il ſeroit fait augmentation ou diminution du prix

›n remarquera que par le Texte de cet Ar-
4 le rembourſement de la moitié de la va-
mur, pour le rendre mitoyen, n'eſt ordon-
lans le cas où l'on veut bâtir contre: ainſi
ie fait pas de bâtiment contre le mur, l'ac-
our en faire le rembourſement, n'eſt pas
e; ce qui a été jugé par Arrêt du 15 Fé-
35. (h)

les adoſſemens; ce qui ſeroit très-facile de diſtin-
ıoyen des deſſeins. L'exécution de cet Article 194
ettre, mettroit les Propriétaires des murs non mi-
'abri des difficultés qui arrivent preſque toujours,
les adoſſemens ſont faits contre ces murs. Ainſi il
ıcoup plus avantageux d'exiger le rembourſement
ant ces adoſſemens, joint à ce que celui qui a en-
r eſt bien plus diſpoſé à applanir les difficultés
près avoir bâti, ſes fonds ſe trouvant, pour l'or-
puiſés après le bâtiment, & ayant recours aux chi-
ır ſe diſculper du payement de ces adoſſemens.
ıcore à cela, que ſi on n'a pas eu la précaution de
es attachemens lorſqu'il y a des parties de ces
ſont mitoyennes, il n'eſt pas facile de les recon-
s enduits neufs en dérobant la connoiſſance.
toit pas plus difficile d'éviter les ſurpriſes que les
urroient faire, en intention de faire boucher les
outume qui ſeroient dans le mur mitoyen, en
qu'on n'accepte le rembourſement du mur en
ue ſous la condition de la reconſtruction du bâ-
ojetté, ſe réſervant la liberté de rendre le prix
s'il arrivoit que le bâtiment ne fût point mis en

contraire a été jugé par Arrêt du 12 Juillet 1670,
'Audience de la Grand'Chambre à huis clos, ſur

9. Pour expliquer ce qui eſt ſignifié en la fin d cet Article 194 de la Coutume, que dans l'eſti mation du mur que l'on veut rendre mitoyen eſ compriſe la valeur de la terre ſur laquelle il eſt aſſis au cas que celui qui a fait le mur l'ait pris ſur ſo héritage ; l'on doit entendre qu'il ne ſuffit pas d payer la moitié du mur, mais qu'il faut auſſi paye la moitié du fonds de la terre ſur laquelle il eſ conſtruit : & l'eſtimation ſe doit faire ſéparémen du mur & de la terre ; parce que celui qui n'occu peroit que juſqu'à la hauteur de clôture d'un mu fort élevé, ſeroit tenu de rembourſer la moitié d fonds de la terre, ſur laquelle il eſt conſtruit, d même que celui qui occuperoit toute la hauteur d mur entier, quoique l'un payât une plus grand quantité du mur que l'autre. Ainſi le fonds de terr & le mur ſe doit eſtimer & payer ſéparément. (i)

lant les empêcher de ſe ſervir d'un mur qui ne leur appa tiendroit pas, & non leur défendre de ſe rendre ces mu mitoyens, ſi ce n'eſt dans les cas où ils bâtiroient contre c murs non mitoyens. La Coutume n'a pas prévu en ces Ar ticles que des Propriétaires ſongeroient à ſe rendre des mu mitoyens, ſi ce n'eſt dans les cas où ils en auroient beſoin & aucuns n'y auroient ſongé, ſi les vûes de Coutume ne l y avoient forcés, pour ſe mettre à l'abri des incommodit de ces vûes de Coutume.

(i) Quoique la remarque de M. Deſgodets ſoit fort juſte cependant l'on pourroit comprendre dans l'eſtimation d mur la valeur du fonds de terre ſur lequel le mur non mi toyen ſeroit aſſis, ſoit que l'on ſe rendît ce mur mitoyen e toute ſon étendue, ou qu'on ne ſe le rendît mitoyen qu'e partie, en repartiſſant le prix en entier de ce terrein. P exemple, ſur dix toiſes comme ſur cinquante, que contie droit ce mur en ſuperficie ; je ſuppoſe que ce terrein vaili vingt livres ; ſi on ne vouloit ſe rendre ce mur mitoye qu'en dix toiſes de ſuperficie, il faudroit augmenter le pri du mur de quarante ſols pour chacune toiſe, pour lors l

10. Lorſ

10. Lorsque l'on prise & estime la terre sur laquelle le mur est posé, on en considere l'épaisseur au Rèz-de-Chaussée, sans y comprendre les empatemens, quelques avances qu'ils puissent avoir sur l'héritage du Voisin qui veut rembourser, à moins que l'autre Voisin ne prouvât, par un Acte juridique, que l'empatement a été pris sur son fonds.

11. Celui qui a bâti un mur à ses dépens, joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, ne peut pas obliger son Voisin à lui en rembourser la moitié à la hauteur de clôture, tant que le Voisin ne fait rien contre le mur. Mais si le mur venoit à être caduc, & qu'il fût nécessaire de le rebâtir, il pourroit contraindre son Voisin à y contribuer jusqu'à la hauteur de clôture en lui payant les charges de ce qui seroit élevé au-dessus. (k)

prix de ces dix toises de mur contiendroit toute la valeur du fonds de la terre; si on vouloit le rendre mitoyen en toute son étendue, que nous avons dit être de cinquante toises, pour lors il ne faudroit augmenter le prix du mur que de huit sols par chacune toise, ce qui produiroit de même 20 livres pour la valeur totale du fonds de terre: ce qui revient à la remarque de M Desgodets. L'on n'y a ajouté que pour faire voir qu'il n'est pas nécessaire que cette estimation paroisse distincte, & qu'on peut sans cela se renfermer dans les termes de l'Article 194, qu'il suffit que l'Expert ait fait une répartition du terrein en entier sur le nombre des toises que le mur contient en la partie que l'on veut se rendre mitoyenne: & supposé que ce Voisin ne se fût rendu mitoyenne qu'une partie de ce mur, & qu'il voulût par la suite se le rendre en entier, il n'y auroit point de fonds de terre à payer, le prix total ayant été compris dans la premiere estimation.

(k) Je ne connois point les raisons qui ont engagé M. Desgodets à penser qu'un Voisin, qui auroit bâti un mur joignant sans moyen l'héritage de son Voisin, ne le pourroit contraindre de lui rembourser la moitié de son mur en la hau-

12. Dans les lieux où la Coutume ordonne aux Voisins de se clore ; lorsqu'un mur appartient à l'un des Voisins seul, celui qui n'y a point de part ne peut pas y faire un enduit neuf de son côté pour y faire peindre une perspective, paysage ou autrement, sans le consentement de celui à qui le mur appartient ; mais il lui est permis de faire peindre sur le vieil enduit du mur, pourvû qu'il ne fasse point de trou au mur pour échafauder. La raison est, que pour faire un nouvel enduit contre un vieil mur qui y puisse tenir, il faut dégrader les joints du mur & piquer les paremens des moilons ou pierres qui seroient lissés, s'ils étoient apparens, ou achever le vieil crépis, s'il y en avoit un, ce qui feroit une espece de dégradation au mur avant que l'enduit y fût appliqué, & même il se pourroit faire que par la malfaçon de l'enduit, le mur feroit moins bon qu'il n'étoit auparavant. A l'égard de la peinture sur le vieil enduit, comme le mur n'en deviendroit pas pire, il n'y auroit aucune raison pour l'en empêcher ; & supposé que la peinture eût été fait sur l'ancien enduit, ou qu'à l'insçu de celui à qui le mur appartient, le Voisin y eût fait faire l'enduit & la peinture, le Propriétaire du

teur de clôture : dans les lieux où l'on n'est point obligé de se clore il ne le pourroit ; mais dans les lieux sujets à clôture il en auroit le droit, suivant moi, aux offres de payer les charges. Il y auroit plus de difficulté pour le remboursement de la moitié de la terre sur laquelle seroit assis ce mur, attendu qu'il étoit libre au Propriétaire du mur de l'asseoir moitié sur le terrein de son Voisin : il faudroit qu'il y eût des motifs légitimes pour l'en avoir empêché. La raison pour laquelle les Propriétaires d'un mur non mitoyen, pour l'ordinaire, ne demandent point cette contribution de clôture à leurs Voisins, c'est que les charges excedent souvent la valeur de la moitié du mur de clôture.

mur auroit toujours la faculté d'y faire percer des vûes de Coutume, en telle quantité qu'il en auroit besoin, & gâter l'économie de la peinture, sans que l'autre le pût empêcher de le faire ni lui en demander raison. (1)

13. Celui qui se veut rendre mitoyen le mur appartenant à son Voisin seul pour l'usage de clôture seulement, en doit payer moitié de la valeur depuis l'endroit de sa fondation où commence le terrein solide jusqu'à la hauteur de dix pieds au-dessus du Rez-de-Chaussée de celui qui veut acquérir l'usage du mur pour clôture; mais son élévation au-dessus de la hauteur de clôture, demande que l'on y ait égard dans l'estimation du mur pour en

(1) On ne pourroit faire un enduit neuf sur un mur non mitoyen pour y peindre une perspective, sans le consentement du Propriétaire du mur, s'il s'agissoit de dresser ce mur, & qu'il fallût hacher de ce mur à cet effet, parce que ce seroit en diminuer la force, & en quelque façon l'altérer; mais le Propriétaire du mur ne pourroit empêcher que son Voisin fît un enduit neuf sur ce mur, en ne touchant point au corps de ce mur, parce que cet enduit ne tendroit qu'à sa conservation, en empêchant les eaux de pluie de s'insinuer dans les joints des moilons de ce mur, qui pourroient être dégradés: & cet enduit le conserveroit encore mieux, s'il y avoit une perspective peinte dessus, parce que cet enduit en seroit plus dur, étant mêlé avec de l'huile, & résisteroit mieux aux injures de l'air & à l'intemperie des Saisons. D'ailleurs il est toujours permis de procurer les agrémens que l'on peut à sa maison, lorsqu'on ne préjudicie en rien à son Voisin. Il y a plus: si les enduits d'un mur non mitoyen venoient à se fendre & à se détacher du corps de ce mur du côté du Voisin, ensorte qu'il y eût à craindre qu'il ne s'en détachât quelques parties: ce Voisin pourroit contraindre le Propriétaire du mur de refaire cet enduit, quoique de son côté, pour éviter d'être blessé par la chûte des platras.

régler la valeur ; le Voisin à qui le mur appartient n'étant pas tenu dans ce cas de payer de charges à l'autre. (m)

14. Celui qui adosse des tuyaux de cheminées contre un mur non mitoyen ; doit rembourser à son Voisin, Propriétaire du mur, la moitié de sa valeur dans la largeur occupée par lesdits tuyaux, & outre ce, un pied d'aîle au-delà de chaque côté sur toute la hauteur. (n)

(m) Le Propriétaire d'un mur non mitoyen ne peut refuser d'accorder la mitoyenneté de son mur jusqu'à la hauteur de clôture à son Voisin ; mais il est le maître de consentir à cette mitoyenneté, sans recevoir aucun remboursement ; parce qu'il se trouveroit des Voisins qui, voyant que les charges de l'exhaussement d'un mur non mitoyen excéderoient le prix de la moitié de la clôture, quoiqu'ils ne voulussent faire aucun usage de ce mur, ne laisseroient pas de la demander pour recevoir l'excédent de la valeur des charges : mais si le Propriétaire du mur non mitoyen recevoit le prix de la moitié de la clôture, ou que le Voisin eût contribué jusqu'à hauteur de clôture, il ne pourroit se dispenser de payer les charges avec les égards qui seront ci-après expliqués dans l'Article 195 de la Coutume.

(n) C'est un usage passé, pour ainsi dire, en Loi ; je l'ai toujours vû se pratiquer ainsi : cependant, suivant moi, il n'en est pas moins abusif & injuste. N'est-il pas assez dur & assez triste pour un Propriétaire d'être dans la néçessité d'élever les cheminées de sa maison, quoique basse, aussi haut que celles de la maison de son Voisin, qui peut être beaucoup plus haute, sans être obligé encore de payer le mur contre lequel les cheminées sont adossées ? Les raisons de cet usage, sont que ce Propriétaire de la maison basse est libre d'exhausser ses cheminées ou non ; mais il y est nécessité par les effets de la fumée, qui rendroient sa Maison inhabitable : que les cheminées étant exhaussées contre le mur non mitoyen, le chargent & peuvent l'attirer au vuide ; mais le Propriétaire de la maison basse ne seroit pas moins tenu du dommage après avoir payé l'adossement de ses cheminées, s'il étoit bien reconnu qu'elles eussent attiré ce mur au vuide, ensorte que ce Propriétaire de la mai-

. Ainsi celui qui feroit des cuisines, salles ou
; logemens bas au Rez-de-Chaussée contre un
ıon mitoyen, pourroit obliger son Voisin pro-
ıire du mur, d'en recevoir le remboursement,
se le rendre mitoyen dans toute sa hauteur, en
ant des tuyaux de cheminées & dans toute la
ır de ce qui seroit occupé par lesdits tuyaux
ır pied d'aîle à côté de chacun; & par-là il
oit boucher les vûes de Coutume de son Voi-
ıi se rencontreroient à ces endroits, supposé
es cheminées ne se pussent faire un peu plus
:es sans gâter la piece du Rez-de-Chaussée en
lle seroient les cheminées. (o)

moins élevée est tenu de la dépense de l'exhaussement
cheminées, du remboursement de leur adossement
le mur non mitoyen, du rétablissement de la cou-
e de sa maison causé par cet exhaussement, & encore
:, comme il a été dit ci-dessus, à la garantie du tort
s cheminées pourroient faire au mur mitoyen; le tout,
r'il lui en revienne aucun bénéfice: cet usage est des
justes.

) Il faut que ces cheminées montent à plomb & ne
point dévoyées, parce qu'elles fatigueroient beaucoup
: mur mitoyen, & dureroient bien moins; ainsi le
iétaire du mur ne pourroient exiger que l'on dévoyât
ıeminées pour conserver quelques vûes de Coutume
uroit dans ce mur; comme aussi le Propriétaire des
nées ne les pourroit dévoyer par malice pour offusquer
:s de son Voisin. Le dévoyement des cheminées ne
: pas plus un mur mitoyen, lorsqu'il y a un Edifice
contre ce mur, que si elles étoient droites à plomb:

16. Celui qui, par une gallerie en saillie traversante d'un corps de logis à un autre, occuperoit le haut d'un mur non mitoyen, doit en faire le remboursement & se le rendre mitoyen dès le pied, parce que c'est le bas qui porte le haut; avec cette observation, que la gallerie ne doit point être pendante contre ledit mur, la saillie n'étant portée que par des corbeaux ou liens scellés dans ce mur par le dessous; mais qu'elle doit être soutenue par les corps de logis ou par des pilliers fondés dès le bas. (p)

17. Lorsque l'on bâtit un Edifice où l'on ne fait point de caves contre un mur non mitoyen, de l'autre côté duquel il y a des caves, celui qui ne fait point de caves n'en doit point rembourser la fondation que depuis le fond où le terrein commence à avoir de la solidité suffisante, pour porter les Edifices, & la plus basse fondation reste en entier en propre à celui qui l'a fait creuser; mais si par la suite des temps, l'autre venoit à faire des caves contre le mur de son côté, il seroit obligé d'achever de faire le remboursement de cette plus basse fondation.

18. S'il n'y avoit pas de caves du côté de celui

(p) Il faut distinguer, si cette gallerie avoit beaucoup de largeur & saillie, comme si elle excédoit quatre ou cinq pieds de largeur & qu'elle eût beaucoup de longueur, il n'y a point de doute qu'il faudroit fonder cette gallerie dès le bas, ou qu'elle fût soutenue par des pieces de bois qui passeroient d'un corps de bâtiment à un autre; mais lorsque cette gallerie a peu de saillie, & qu'il est aisé de la soutenir sans faire de tort au mur mitoyen, il ne faut pas de pilliers dès le bas, & cela d'autant plus, que le Propriétaire de la gallerie seroit toujours tenu du dommage, s'il étoit visible que ce fût cette gallerie qui eût entraîné ce mur mitoyen.

partient le mur non mitoyen, & que celui faire bâtir contre fît des caves de son côté, oir rembourſé la moitié de la valeur du qu'au bas de la premiere fondation ; ce se- :lui qui feroit des caves à payer seul & fai- lépens la plus basse fondation par sous-œu- oute l'épaisseur de l'ancien mur, & outre ontre-mur de son côté, si le cas y échet.

Celui qui enfonce ses bâtimens plus creux de son Voisin, doit faire ensorte qu'il n'y ucun défaut ni dégradation, à peine de les bien & dûement, & de payer à son Voisin s dommages.

elui qui a creusé & enfoncé le mur mitoyen que le commencement du fond solide, doit cette plus basse fondation appartiendra à la reparer à ses dépens, & faire tous les le cas y échéera.

le premier qui a bâti le mur à ses dépens; sans moyen à l'héritage de son Voisin, ne ndé sur le terrein solide; lorsque le Voisin bâtir contre le mur en payant la moitié de à celui qui l'a fait bâtir, il le peut obli- ontribuer, pour la part dont il sera tenu, rendre par sous-œuvre jusques sur le fond

i deux Voisins avoient ensemble fondé un toyen, & qu'ils ne l'eussent pas fondé en fond, & que par la suite l'un d'eux vînt à

Edifices, en n'y faisant point de caves ou en n'élevant pas les bâtimens plus haut ; celui qui voudroit creuser ou élever de son côté, seroit tenu de refaire entiérement à ses dépens seul la plus basse fondation. (q)

2 . Lorsque le mur non mitoyen sert à porter un Edifice, contre lequel on veut bâtir, & qu'il vient à être caduc, corrompu ou deversé ; ou qu'étant de bonne qualité il surplombe, ou a trop de fruit plus de trois quarts de pouce par chaque toise sur sa hauteur ; celui qui veut bâtir contre, peut contraindre le Propriétaire à le démolir & à contribuer pour le réédifier à frais communs, chacun pour la part dont il sera tenu pour le refaire à plomb & de qualité suffisante pour porter son Edifice ; & c'est au Maître de l'Edifice à faire à ses dépens seul les étayemens nécessaires pour le soutenir pendant la reconstruction du mur, & aussi les rétablissemens qu'il conviendroit faire à ce sujet. (r)

24. Il se trouve quelquefois que l'on reconstruit des murs mitoyens qui n'ont pas leur épaisseur suffisante pour porter des Edifices de part & d'autre, ce qui les fait périr en peu de temps ; il seroit

(q) Pour qu'une fondation soit suffisante, il faut qu'elle soit assise sur le bon & solide fond, & elle n'est jamais réputée suffisante, tant qu'elle ne porte point sur le fond solide ; il ne suffit pas pour la réputer telle, que cette fondation ait supporté pendant plusieurs années des Edifices, sans avoir fléchi sous le fardeau, il faut qu'elle soit sur le fond solide, par conséquent celui qui bâtiroit des caves, ou suréléveroit sa maison, seroit en droit de forcer son Voisin à contribuer à cette fondation, jusques sur le bon & solide fond.

(r) Dans l'explication de l'Article 205 de la Coutume, il sera expliqué quelle part ce Propriétaire du mur non mitoyen doit contribuer dans la reconstruction de ce mur.

à propos que l'un des deux Voisins pût contraindre l'autre Voisin de contribuer à donner à ce mur une épaisseur suffisante, proportionnée à la hauteur de l'Edifice de sondit Voisin, en augmentant l'épaisseur par moitié de chaque côté. (ſ)

25. S'il se trouvoit quelque difficulté à fortifier l'épaisseur du mur, l'on y devroit suppléer par la qualité des matériaux que l'on y employeroit : par exemple, si le peu d'épaisseur ne permettoit pas de faire un bon mur en le bâtissant de moilons, l'on y suppléeroit en le bâtissant de pierres de taille. (t)

(ſ) Il est certain que ce seroit un grand avantage pour la sûreté & la solidité des Edifices, que l'épaisseur des murs mitoyens fût fixée, & qu'il y eût un Réglement là-dessus, ou du moins que les Propriétaires fussent tenus de s'en rapporter à l'avis des Experts sur ces épaisseurs. Mais s'il se trouve un des Propriétaires d'un mur mitoyen, comme il arrive souvent, qui veuille fortifier l'épaisseur de ce mur en le reconstruisant, l'autre lui allegue l'Article 195 de la Coutume, qui lui permet de le fortifier en prenant la plus épaisseur sur son terrein, & ajoute, que d'ailleurs le mur dont est question a duré pendant un très-long-temps avec cette épaisseur, & que par conséquent cette épaisseur lui suffit ; ensorte qu'il arrive que celui des Propriétaires qui veut bâtir solidement, est obligé de prendre la plus grande épaisseur du mur mitoyen sur son terrein, quoique son Voisin charge ce mur autant que lui, les Edifices étant aussi élevés d'un côté que de l'autre ; ce qui est très-injuste. Il arrive tous les jours à ce sujet des Procès qui durent des années entieres, & qui suspendent pendant ce temps-là la construction des Bâtimens. Ce qui fait un tort considérable à celui qui bâtit.

(t) Il est très-rare qu'un mur mitoyen se trouve dans des circonstances qui puissent empêcher d'en fortifier l'épaisseur, soit d'un côté, soit de l'autre ; & l'on ne peut construire un mur mitoyen en pierres de taille, que du consentement mutuel des Voisins : ces constructions allant à de grands frais, il ne seroit pas juste de pouvoir obliger son Voisin à une telle construction, tous les Propriétaires n'étant pas en état de supporter de pareilles dépenses.

26. Si un mur non mitoyen étoit de qualité & épaisseur suffisante pour porter l'Edifice de celui qui l'auroit fait construire, & que le Voisin qui voudroit bâtir contre, ne le trouvât pas assez épais & de construction assez forte pour la grandeur de l'Edifice qu'il y voudroit adosser; ce seroit à lui à faire à ses frais & dépens seul le mur entier, & prendre la plus forte épaisseur sur son héritage, & à faire les étayemens convenables pour soutenir l'Edifice de son Voisin & à y faire faire tous les rétablissemens & dédommagemens nécessaires, causés par la refection du mur. La même chose s'observeroit si l'ancien mur étoit mitoyen & commun entre les deux Voisins; mais dans l'un & dans l'autre cas, le mur ne seroit mitoyen que dans son ancienne épaisseur, & la plus forte épaisseur appartiendroit seule à celui qui l'auroit fait fortifier de son côté. (u)

27. Si deux Voisins, en construisant un mur mitoyen entr'eux, y avoient fait d'un commun consentement par écrit quelque chose de part & d'autre, contre ce qui est ordonné par la Coutume, comme de n'avoir pas fait des jambes sous poutres, d'avoir fait porter toutes les solives de leurs planchers dans le mur, & d'y avoir encastré des tuyaux de cheminées & autres choses semblables, & que l'un des deux changeât d'avis après l'œuvre faite, il ne pourroit pas être reçu à faire remettre

(u) Mais si dans la suite le Propriétaire qui n'a point contribué à la plus forte épaisseur du mur mitoyen, venoit à construire un Edifice plus considérable que son premier Edifice, & que cette épaisseur lui devînt nécessaire, il seroit tenu de rembourser son Voisin de la moitié de cette plus forte épaisseur, & de la moitié du terrein qu'elle occuperoit.

ses autrement, à moins qu'il ne les refît à ses , & qu'il en dédommageât l'autre Voisin, si qu'il y eût faute de solidité, & qu'il fallût le mur par la caducité, ou qu'il y eût danfeu; car en ce cas, & autres semblables, l'un isins pourroit obliger l'autre à refaire le mur n, suivant la Coutume, en observant les mêoses de son côté. (x)

Celui qui se veut rendre un mur mitoyen & n, n'est tenu que de rembourser au plus que ié de dix-huit pouces d'épaisseur, supposé nur fût plus épais, & autant du fonds de terquel il seroit bâti, si cette épaisseur suffisoit l'Edifice qu'il adosseroit contre; & aussi si in mur de construction chere, comme de de tailles; il ne seroit tenu que d'en remla moitié, sur le pied d'un bon mur de s, si un mur de moilons lui suffisoit.

Lorsque l'on fait aboutir en retour une face timent contre un mur non mitoyen, si cette Bâtiment est un pan de bois dont les sablieres cellées dans ledit mur, il en faut rembouried d'aîle au-delà du devant de ladite face; it de même rendre mitoyen un pied d'aîle

ors le cas d'insolidité, de caducité & du danger du liqués ci-dessus, il ne seroit pas libre à un des Prode forcer son Voisin de retirer ses tuyaux de che& supprimer les autres choses faites de convention quoiqu'il offrît de le faire à ses dépens, & de dé-

au-delà du dehors de la face d'un mur de maçonnerie. S'il y avoit un tuyau de descente scellé dans l'angle de leur aboutissant, & à quelque mur ou pan de bois de face que ce soit; s'il y a une corniche d'entablement par le haut, avec égout de tuile ou ardoise, l'on doit rendre mitoyen le mur aboutissant en retour dans la largeur de la saillie de l'égout sur toute la hauteur au-dessous. (y)

30. Si en un mur mitoyen il y a des harpons, tirans & ancres de fer; s'ils sont posés plus d'un côté que de l'autre, celui duquel ils approchent le plus les peut prendre à lui seul; mais s'ils sont posés au milieu de l'épaisseur du mur, ils seront réputés mitoyens, à condition toutefois que leur usage soit d'égale utilité à un côté comme à l'autre.

31. Quoique l'usage des ancres, tirans & harpons de fer, soit pour ainsi dire nécessaire, néanmoins il est libre d'en mettre ou non; & un Voisin ne peut pas contraindre son Voisin d'en mettre, même à frais communs. (z)

(y) Au-devant d'un mur de face, ou pan de bois aussi de face, posé d'équerre ou autrement, soit qu'il y aït tuyaux de descentes de plomb ou non, entablement ou égout, il est toujours juste de rembourser la moitié du mur non mitoyen, en y comprenant un pied de longueur au-delà dudit mur ou pan de bois de face, cette aîle de mur d'un pied servant à butter & retenir ce mur ou pan de bois de face.

(z) On ne pourroit contraindre son Voisin de mettre des ancres & des tirans de fer dans les parties de son Edifice, qui ne seroient pas communes & mitoyennes; mais dans les mitoyennes, comme aux jambes étrieres & aux jambes boutisses, il est juste qu'on le puisse contraindre d'y en mettre, sinon à frais communs, du moins de son côté: la raison est, qu'il pourroit arriver que la hauteur de ses planchers seroit différente de celle des planchers du Voisin. Par exemple, s'il s'agissoit de retenir une jambe boutisse, mitoyenne sur rue, il est de

32. Si celui qui a fait bâtir le premier, avoit fait une cloiſon ou pan de bois de charpenterie, au lieu d'un mur joignant ſans moyen à l'héritage de ſon Voiſin, ſi le Voiſin vouloit bâtir contre, il pourroit obliger le premier à démolir ſon pan de bois, & à contribuer pour la part dont il ſeroit tenu à reconſtruire un mur mitoyen à frais communs, depuis le bon fond juſqu'à la hauteur de ſon héberge: & au cas que la fondation fût ſuffiſante pour porter l'élévation du nouveau mur, celui qui voudroit adoſſer contre, ſeroit tenu d'en faire le rembourſement à l'autre de moitié de ſa valeur & du fonds de terre qu'il occuperoit, ſi le premier l'avoit fait conſtruire à ſes dépens & ſur ſon propre fonds. (aa)

néceſſité, au droit des planchers, de mettre des ancres & des tirans de fer, tant pour empêcher ces planchers de pouſſer cette jambe boutiſſe au vuide, que pour empêcher cette même jambe de boucler par la charge, & de ſe détacher du mur mitoyen. Si un des Propriétaires voiſins avoit fait mettre des ancres & des tirans de fer à l'endroit de ſes planchers pour retenir cette jambe, l'autre Propriétaire ſeroit contraint d'en faire autant de ſon côté, pour contribuer à la retenue de cette jambe boutiſſe, n'étant pas juſte qu'un ſeul retînt cette jambe pour l'utilité des deux Propriétaires. Auſſi lorſque les planchers ſont de même hauteur dans deux Maiſons qui ſe joignent, les Propriétaires, pour éviter la dépenſe, ne manquent pas de fournir ces ancres & tirans à frais communs; & pour lors on les poſe dans le milieu de l'épaiſſeur du mur mitoyen, où un ſeul ancre & tirant fait autant d'effet que s'il y en avoit d'un côté & d'autre du mur mitoyen.

(aa) Il eſt très-juſte qu'un Voiſin, qui veut bâtir, puiſſe contraindre ſon Voiſin de démolir un pan de bois qu'il auroit fait conſtruire au lieu d'un mur; parce que ſi celui qui veut bâtir n'avoit pas cette faculté, il ſe trouveroit extrêmement gêné dans ſa maniere de bâtir, en ne pouvant adoſſer de cheminées contre ce pan de bois; ce qui feroit un très-grand tort à l'occupation & à la location de ſa Maiſon: d'ail-

33. Lorsqu'un Voisin bâtit un mur pour son seul usage & sur son propre fonds, joignant sans moyens à l'héritage d'autrui, ou sur un fonds mitoyen, c'est-à-dire, moitié de l'épaisseur sur l'héritage de son Voisin, & moitié sur le sien, il le doit bâtir très-solidement & selon l'art, autrement il ne peut être reçu à en faire payer le remboursement de moitié au Voisin qui s'en voudra servir pour y adosser un Bâtiment. Au contraire le Voisin peut contraindre celui qui a fait le mauvais mur, à le faire abbattre pour le construire solidement à frais communs, à proportion de l'usage à quoi il sert à celui qui l'avoit bâti le premier.

34. Si le mur mitoyen appartenant à l'un des Voisins, contre lequel l'autre Voisin veut adosser son Bâtiment penchoit d'un côté ou de l'autre moins de trois quarts de pouce par chacune toise sur la hauteur, & qu'il fût de bonne construction & non corrompu, il ne seroit pas condamnable, & le Voisin y pourroit adosser son Edifice, pourvû toutefois qu'il ne penchât pas plus du tiers de son épaisseur par le haut, avec cette remarque, que si le mur penchoit sur celui qui feroit bâtir, il seroit

leurs ces Propriétaires seroient exposés réciproquement à être l'un & l'autre incendiés, si le feu venoit à prendre à une des deux Maisons, n'ayant rien qui pût les en garantir; au lieu qu'un mur, lorsqu'il est bien construit, suffit pour empêcher la communication du feu. La question deviendroit différente, si ce pan de bois avoit été construit à frais communs: dans ce cas, je ne pense pas que l'on pût contraindre son Voisin de faire un mur à la place de ce pan de bois vû qu'il a été consenti; il pourroit seulement le faire à ses dépens, & tous les étayemens& recordemens nécessaires à ce sujet. Mais je ne crois pas qu'il fût juste que celui qui reconstruiroit le mur, payât des dédommagemens, vû l'avantage & le bien qui en reviendroit à l'autre Propriétaire.

en droit de faire faire des tranchées dans le mur mitoyen pour y loger les solives de ses planchers à l'à-plomb du pied, & de faire porter ses poutres, solives d'enchevêtrure & autres piéces de bois qui doivent avoir leurs portées dans les murs à plomb, du milieu de son épaisseur au Rez-de-Chaussée, afin que si par la suite on reconstruisoit le mur à plomb, les solives, les poutres & autres piéces de bois, soient assez longues; & aussi ledit mur mitoyen ne seroit pas tant prisé pour le remboursement à faire au Voisin à qui il appartiendroit, que s'il étoit à plomb, à cause des frais que le sur-plomb, ou trop de fruit, causeroient à celui qui bâtiroit contre, tant pour les tuyaux de cheminées, les contre-murs & autres augmentations qu'il seroit nécessaire de faire à ce sujet. (bb)

(bb) La précaution prescrite dans cet Article est fort bonne; le seul inconvénient qu'il en arriveroit, seroit que les bois des planchers de la Maison qu'on adosse se trouvant portés sur le mur non mitoyen aux endroits des cheminées du Propriétaire du mur, il y auroit peu de charges sur les portées de ces bois. Exemple: Si le mur non mitoyen avoit seize pouces d'épaisseur, & qu'il ne déversât que de cinq pouces du côté de la Maison que l'on veut adosser dans le haut, il faudroit rentrer le bois d'autant dans le mur non mitoyen: ainsi il faudroit que ces bois entrassent dans ce mur de treize pouces; sçavoir, cinq pouces à cause du déversement de ce mur, huit pouces pour la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, qui est la portée nécessaire qu'il faudroit que ces bois eussent sur le mur mitoyen qui seroit reconstruit à neuf; par conséquent il ne resteroit plus que trois pouces de charges ou d'épaisseur de mur sur les bouts de ces bois; on pourroit augmenter cette charge par un contre-cœur: il se trouveroit plus de charge dans les étages inférieurs, si ce mur inclinoit en ligne droite, c'est-à-dire, qu'il fût droit depuis son pied jusqu'au haut, sans bouclement, en se déversant de tout son corps.

ARTICLE 195.

Si l'on peut hausser un Mur mitoyen, & comment.

IL est loisible à un Voisin de hausser à ses dépens le mur mitoyen d'entre lui & son Voisin, si haut que bon lui semble, sans le consentement de son Voisin, s'il n'y a Titre au contraire, en payant les charges; pourvû toutefois que le mur soit suffisant pour porter le surhaussement: & s'il n'est pas suffisant, il faut que celui qui veut rehausser, le fasse fortifier, & se doit prendre la plus forte épaisseur de son côté.

Conférence des Articles 195, 196 & 197.

Calais, art. 181, 182, 183. Sedan, 280, comme à Paris.

Melun, art. 194 permet d'exhausser & n'impose rien à payer pour les charges. Dourdan, 64. Estampes, 75. Bar, 172. Lorraine, tit. 14. art. 5. Berry, tit. 11. art. 5. Cambrai, tit. des Servitudes, art. 1, Monfort, 75. de même.

Mantes, 97, ajoutent: Pourvû que le mur soit assez fort.

Rheims, art. 362, de même. art. 377: Si aucun mur est mitoyen entre les parties, & sur icelui l'une des parties veut faire encore édifier, il pourra poser & asseoir sa sole à pan de fer à la moitié dudit mur, en délaissant à son voisin la moitié dudit mur franche.

Normandie, art. 613, permet de hausser la moitié du mur, pourvû qu'il soit assez fort.

Bayonne,

ane, tit. 17. art. 4. 5. 6, permet d'élever le mur mi-
ir la moitié à soi appartenante ; mais si le voisin con-
'il bâtisse dans l'entiere épaisseur du mur, si le Voisin
s'en servir par la suite, il en payera la moitié, art.
i qui éleve son mur est obligé de mettre une panne de
ers son côté, au long de l'autre panne commune, qui
la goutiere commune & sur icelle panne mise de
, lever sa maison tant qu'il lui plaira, & mettre gou-
son côté pour porter son eau.
ns, art. 24, celui qui fait son bâtiment plus haut
toit, doit avoir goutiere neuve à ses dépens & lais-
ienne au voisin qui la retire sur son bâtiment à ses dé-
heims, 359, de même, & ajoute si ledit voisin vient
son bâtiment à l'égal de l'autre, il remettra la gou-
mme auparavant.
: la Conférence de l'Article 200, puisqu'on ne peut
: le mur mitoyen qu'en bouchant les vûes.

Explication.

'our pouvoir hausser le mur mitoyen qui sé-
n héritage de celui de son Voisin, il faut qu'il
pas de titres au contraire, parce que les titres
: de Loi, que l'on ne peut changer sans le con-
ent des Parties intéressées.
resque tous les Commentateurs sur la Coutu-
ont d'avis que l'on doit admettre de l'excep-
ce qui est dit par cet Article 195, *qu'il est
à un Voisin de hausser à ses dépens le mur
n entre lui & son Voisin, si haut que bon lui*
: & ils disent qu'il faut entendre : Pourvû
soit pour son utilité, & non à dessein pré-
: de nuire à son Voisin, en lui ôtant l'air &
iere. Par exemple, si une Maison avoit une
tite cour, séparée de l'héritage voisin par un
: clôture, & que cette Maison ne pût avoir
: de jour que par le dessus de ce mur de clô-
l'on pourroit empêcher de le hausser de façon

que la Maison en fût obscurcie, & les logemen rendus inhabitables, sans en tirer d'autre utilité qu le plaisir mauvais de nuire & faire tort au Propri taire de la Maison. Ils rapportent un Arrêt du Février 1559, par lequel il a été jugé que le mu qu'un Voisin avoit fait élever si haut, que la Mai son de l'autre Voisin en étoit obscurcie & rendu inhabitable, seroit abbaissé à une certaine hauteu réglée par l'Arrêt, dont les Auteurs ne font pa mention & ne marquent pas les mesures. Mais sup posé qu'il y eût à craindre que l'on ne passât de la Maison par-dessus le mur pour entrer dans l'héri tage voisin, on le pourroit élever de quelque cho se de plus haut que la hauteur réglée par la Coutu me, pour les murs de clôture, comme de quinze à dix-huit pieds. Mais si le rehaussement du mur étoit absolument nécessaire au Voisin pour y adoss ser un Bâtiment, celui dont la Maison en seroit obs curcie, ne l'en pourroit pas empêcher. (a)

(a) Il est arrivé de grandes contestations & Procès, au sujet des exhaussemens des murs mitoyens de clôture, lorsqu'un des Propriétaires a élevé sur ces murs, sans y adosser aucuns Bâtimens. La Coutume permet cette sur-élévation, sous les conditions seules que le mur soit en état de supporter l'exhaussement, ou s'il n'est point assez solide, de le reconstruire à neuf, & de fortifier son épaisseur du côté de celui qui veut élever ce mur. La Coutume ne prescrit que ces regles: l'exception des Commentateurs ne forme point Loi. Et au fond, il doit être fort indifférent à un Propriétaire, que son Voisin offusque & obscurcisse sa Maison, par un Bâtiment, ou par l'élévation d'un mur de clôture: puisque la Loi autorise l'un & l'autre, & que le premier n'a, pour ainsi dire, jamais fait de difficulté, pourquoi souffrir plus impatiemment l'un que l'autre? C'est aux Propriétaires qui bâtissent à prévoir ces exhaussemens, & à disposer leurs Bâtimens de maniere qu'ils ne puissent jamais être entiérement obscurcis, soit que leur Voisin veuille bâtir ou éle-



rs de clôture qui les séparent. Il est vrai que lorsin bâtit pour sa commodité ou utilité, l'autre souf. olontiers l'incommodité qu'il en reçoit, parce e profit qui lui en revient; ce qui est une espece é: mais lorsqu'il n'éleve que simplement le mur, il n'y est point contraint par aucun accroisse-:ofit, & aussitôt on l'attribue à mauvaise humeur: t arriver; mais ce qui aussi peut ne pas être, y res motifs que ceux de bâtir qui peuvent être aussi Par exemple, ne seroit-il pas très-incommode : Maison voisine de la sienne, qui n'auroit qu'une cour, comme de six pieds (qui est la distance pour avoir des vûes droites) dont les Locataires à tous momens par leurs fenêtres jetter leurs ures & immondices dans votre cour? Ce qui seicile: on ne pourroit y parer que par l'exhausmur mitoyen. Si l'on a un jardin ou cour voiautre, est-il gracieux de ne pouvoir rien faire ni être avec aucune personne qui ne vienne à la ce de son Voisin ou de ses Locataires, soit du pre:cond étage, ou des étages supérieurs? D'ailleurs taire, ou son Locataire, ne peut-il pas avoir une mmerce qu'il ne soit pas bien-aise qui vienne à sance de son Voisin, cela pouvant lui faire un tort? Ou il faut donc que ce Propriétaire ou Loonce à l'usage qu'il pourroit faire, ou de sa cour, jardin, ce qui ne seroit pas juste, devant être Propriétaire de faire tel emploi qu'il juge à son héritage. Si une Maison étoit occupée par and de vin, faut-il, pour conserver la clarté de son, que son Voisin ou ses Locataires soient exinsultes & invectives, dont sont capables des bupés de sens par les fumées du vin? Il y a nom-:es inconvéniens qui résulteroient de l'empêche-pouvoir élever sur un mur mitoyen de clôture, si ie n'y avoit pas prévu: par Arrêt du 5 Février 1658, ence de relevée, il fut jugé en faveur de celui qui ehaussement de mur mitoyen, sans avoir eu desltir.

ra qu'une Loi est bien dure, qui permet à un Prole nuire à son Voisin, de lui faire souvent un tort

3. Ce qui est dit ci-dessus pour les murs de clôture, que l'on ne peut pas hausser en certains cas aux Maisons & héritages particuliers, se doit expliquer autrement à l'égard des Couvens & anciennes Maisons Religieuses ; car si le Voisin d'un Monastere innovoit sur son héritage, & qu'il y fît bâtir une Maison qui auroit des vûes autour d'une cour, qui eussent leur aspect dans les dépendances de l'intérieur du Couvent par le dessus du mur de clôture mitoyen, il seroit loisible aux Religieux ou Religieuses de faire hausser à leurs dépens le mur à la hauteur qui leur conviendra, pour n'être point vus dans leur Monastere, quand même les murs obscurciroient la cour & les logemens de la Maison voisine : mais si cette Maison étoit bâtie avant l'établissement du Couvent, ou que les Religieux ou Religieuses fissent de nouvelles acquisitions pour joindre à leurs Couvens, dans ces deux derniers cas de nouveautés, ils ne pourroient hausser le mur de clôture mitoyen plus haut, que s'ils étoient de Particulier à Particulier. (b)

considérable sans en tirer un grand profit, & quelquefois par le seul plaisir de lui nuire, que la disposition des Bâtimens d'un Voisin souvent détermine celle de ceux qu'on veut construire pour se donner réciproquement de la lumiere, & qu'il est bien triste qu'une mauvaise humeur suffise pour déranger cet avantage réciproque : l'on en convient ; mais la Loi ne peut parer à tout ; elle s'est attachée principalement à conserver en son entier la propriété des héritages, qui seroit limitée sans cette faculté accordée par cet Article de la Coutume.

(b) M. Desgodets prétend que des Religieuses qui viendroient s'établir dans un lieu où il y auroit des Maisons bâties avant leur établissement, ne pourroient pas hausser le mur mitoyen de clôture de ces Maisons, ni dans le cas où ces Religieuses feroient de nouvelles acquisitions qui auroient des

Quelques-uns ayant mal entendu la précé-
e question, ont dit qu'il n'étoit pas permis
Voisins des anciens Monasteres d'élever leurs
nens plus haut que leurs anciennes hauteurs:
ils se sont trompés, car la hauteur des Edifices
is est un surcroît de clôture au Couvent, pour-
utefois que l'on n'y fasse point de nouvelles
de prospect; & en ce cas, il seroit loisible au
ent de faire hausser le mur de clôture, jusqu'à
'ils ne pussent être vûs, ainsi qu'il est dit ci-
:: mais ils ne pourroient pas empêcher leurs
ns de bâtir sur leurs héritages, à telle hauteur
leur conviendroit, supposé qu'il n'y eût aucun
rohibitif. (c)

le clôture mitoyens avec d'autres Maisons, que ces
..ses ne pourroient point élever au-dessus de la clô-
dinaire. Je ne pense point ainsi dans l'un & l'autre
utre la disposition de l'Article 195 de la Coutume,
riviléges les suivent, & elles les étendent sur tout
leur appartient; & la décence doit toujours être ob-
envers elles, à moins qu'elles n'eussent fait acquisition
ques Maisons, dont le mur mitoyen de clôture avec
re ne pût par servitude être élevé: dans lequel cas, je
qu'elles n'auroient pas plus de droit que celui de qui
roient acquis.

uivant moi, il est permis aux Propriétaires voisins des
eres, d'élever les Edifices de leurs Maisons si haut que
ur semble, & de prendre des jours sur les cours des
s à eux appartenantes du côté de ces Monasteres,
qu'ils n'élevent pas leurs Maisons de telle hauteur
Religieuses ne puissent élever avec solidité le mur de

5. Il n'en est pas de même à l'égard des Eglises & Chapelles publiques, contre lesquelles on ne pourroit pas élever des Edifices ou murs qui en ôtassent la lumiere, parce que l'intérêt d'un Particulier doit céder au bien public & à la bienséance que l'on doit au Temple du Seigneur.

6. Cet Article 195 de la Coutume ordonne que si le mur mitoyen n'est pas suffisant pour porter le rehaussement que l'on veut faire, c'est à celui qui le veut rehausser à le fortifier, & qu'il doit prendre la plus forte épaisseur de son côté. Il y a plusieurs cas qui peuvent causer l'insuffisance du mur à porter le rehaussement: par exemple, lorsqu'il n'a pas assez d'épaisseur pour pouvoir être élevé plus haut, ou quand les matériaux dont le mur est construit seroient en danger de s'écraser sous le nouveau fardeau dont on le voudroit charger, quoique suffisans pour porter leur premiere charge, ou quand le mur est caduc, déversé ou panché, ou autres cas semblables. Avant que d'expliquer ce qui se doit faire sur chacun de ces différens cas, il est à propos de remarquer quelle doit être l'épaisseur des murs

ils ne pourroient prendre des vûes sur leurs cours au-dessus de la hauteur, à laquelle les Religieuses pourroient hausser avec solidité leur mur de clôture mitoyen. Cette question dépend encore des circonstances des lieux; car si en bâtissant un Edifice près d'une Maison Religieuse, en haussant le mur mitoyen avec cette Maison, on ôtoit l'air à ces Religieuses, il ne seroit pas permis de sur-élever ce Bâtiment ou ce mur mitoyen, ainsi qu'il a été jugé par Arrêt du 20 Avril 1717, en faveur des Filles de l'*Ave Maria*, parce qu'il ne seroit pas juste d'ôter l'air à des Filles renfermées. Mais si leur Maison avoit été assez grande & assez spacieuse pour que cette élévation de Bâtiment ou mur n'eût point trop offusqué & renfermé cette Maison, ces Religieuses n'auroient point obtenu un semblable Jugement.



'ens. Les Architectes expérimentés convien- |ue les murs mitoyens qui servent à porter des es, devroient être de dix-huit pouces, ou au de quinze pouces d'épaisseur, & que ceux qui :nt moins de quinze pouces d'épaisseur, ne nt pas être mitoyens : ainsi aux murs mitoyens ıroient moins d'épaisseur, l'on doit prendre rein également des deux côtés, pour les for- à l'épaisseur de quinze pouces. (d)

i le mur mitoyen n'est que de clôture, sur le- 'un des Voisins veut élever pour y adosser un ent ou autrement, & qu'il soit droit, & à), bon pour clôture, mais de trop foible épaiss- our soutenir l'Edifice, c'est à celui qui le veut , à le faire reconstruire entiérement à ses dé- depuis le bas de sa fondation : & si l'ancien voit moins de quinze pouces d'épaisseur, l'au- oisin doit fournir de son terrein la moitié de ce n manqueroit pour avoir ladite épaisseur de e pouces : & si celui qui veut faire bâtir le veut : plus épais, il doit prendre le surplus de l'é- ır de son côté & sur son fonds, sans payer au- charges, & le mur restera mitoyen, pour e seulement à l'autre Voisin : mais si en-

l seroit à souhaiter, comme il a été dit ci-devant, que : murs mitoyens eussent dix-huit pouces d'épaisseur ou ns quinze à seize pouces, & que l'on pût forcer les étaires dans la reconstruction des murs mitoyens, de oner cette épaisseur : c'est à quoi il est très-difficile de traindre, comme il a été expliqué dans les Notes sur le 24 du Commentaire de l'Article 194. J'ai vû des aitoyens n'avoir que douze pouces d'épaisseur, & sup- des quatre & cinq étages de Bâtimens, sans qu'on ait cer le Propriétaire refusant, de fortifier l'épaisseur du itoyen, & le Demandeur contraint de prendre la plus ır sur son terrein, & de la faire à ses dépens.

suite le Voisin veut faire bâtir de son côté contre ce mur, il en doit faire le remboursement à celui qui l'a fait construire, depuis le bas de sa fondation jusqu'à la hauteur qu'il en occupera pour son Edifice. (e)

8. Il en seroit de même, si le mur mitoyen servoit à porter des Edifices des deux côtés, environ de même hauteur, & qu'il fût bon pour la hauteur des anciens Edifices, mais qu'il eût moins de quinze pouces d'épaisseur; ou bien qu'étant d'épaisseur suffisante, & bon pour la hauteur des anciens Edifices, il fût construit de matériaux qui ne pussent porter une charge plus grande sans s'écraser: celui des Voisins qui voudroit hausser son Edifice, & élever le mur mitoyen plus haut, seroit obligé de re-

(e) Ce que dit M. Desgodets dans cet Article auroit lieu, si l'on pouvoit contraindre son Voisin à donner quinze pouces d'épaisseur à un mur de clôture; mais comme l'on ne peut forcer son Voisin à donner plus d'épaisseur à un mur de clôture mitoyen qu'il n'en avoit, il faut que celui qui veut faire reconstruire ce mur, le fasse entiérement à ses frais, en prenant la plus épaisseur sur son terrein, & il n'en payeroit point de charges, & le mur resteroit mitoyen en la hauteur de clôture pour l'ancienne épaisseur seulement. Et si par la suite l'autre Propriétaire venoit à adosser un Edifice contre ce mur, il seroit tenu de rembourser la moitié de la valeur de ce mur depuis le bon & solide fond, jusqu'à trois pieds au-dessous du Rez-de-Chaussée, qui est la hauteur de fondation ordinaire d'un mur de clôture; plus, de rembourser la moitié de la plus forte épaisseur de ce mur en la hauteur de clôture, & au dessus de la clôture, rembourser la moitié de ce mur, en ce qu'il occupera par son héberge. Il est juste aussi qu'il paye la moitié de la valeur du terrein occupé par la plus forte épaisseur de ce mur, pourvû qu'elle n'excede pas dix-huit pouces, qui est une épaisseur suffisante pour porter les Edifices ordinaires. Cette contribution est celle qui est en usage, ainsi que nous l'avons dit dans les Notes sur l'Article 194 de la Coutume: mais elle n'est pas la plus judicieuse. Voyez ce qui a été dit dans les susdites Notes sur l'Article 194.

t moins d'épaisseur, & le surplus de la plus
sseur de son côté, & chacun des deux Voi-
de son côté les étayemens & rétablisse-
essaires à ses dépens, & le mur resteroit
jusqu'à la hauteur de l'ancienne héberge
. Mais si par la suite l'autre Voisin vou-
hausser son Edifice, & se servir de la nou-
ation dudit mur, il seroit tenu de faire le
ement de la moitié de la valeur du mur,
bas de sa fondation jusqu'à la hauteur
ccuperoit, à celui qui l'auroit fait cons-
)

observera que M. Desgodets, dans cet Article de
entaire, pose comme principe certain, qu'on peut
Voisin de donner quinze pouces d'épaisseur au mur
e que nous avons fait voir ne se pouvoir faire sans
ement, & qu'un mur qui n'a pas cette épaisseur
que façon condamnable. C'est sur ces deux prin-
établi la contribution au mur mitoyen expliquée
le, qui ne seroit pas celle qui seroit arbitrée dans
ances expliquées dans cet Article: voici comme il
qu'elle fût réglée suivant moi.
ur mitoyen, qui porteroit des Edifices de part &
peu près de même hauteur, étoit bon & suffisant
rter ces Edifices anciens, quoiqu'il n'eût pas 15
aisseur, ou que ce mur mitoyen étant d'épaisseur

tiérement à ses frais, & de prendre sur son terrein la plus forte épaisseur que l'on jugeroit être nécessaire pour l'élévation de son Bâtiment audelà de celle que ce mur mitoyen auroit eu ci-devant, quand bien même il n'auroit eu que douze à treize pouces d'épaisseur; & en outre ce Propriétaire seroit tenu de tous étayemens, racordemens, jambe étriere, jambes sous poutres, & de tous les autres ouvrages qui seroient occasionnés par la démolition de ce mur mitoyen dans la Maison de son Voisin; & même seroit tenu des dommages & intérêts que les Locataires de ce Voisin pourroient répéter contre leur Propriétaire. Et après cette reconstruction, ce mur demeureroit commun & mitoyen au Propriétaire qui n'auroit point sur-élevé sa Maison jusqu'à la hauteur de son héberge pour son ancienne épaisseur seulement, tant que sa Maison demeureroit dans la même élévation: la raison de cela est que ce Voisin n'auroit pas besoin d'une plus grande solidité que celle qu'avoit ce mur pour le soutien de sa Maison; que si son Voisin n'avoit pas voulu sur-élever sa Maison, il seroit demeuré lui & ses Locataires clos & couverts, & qu'il n'auroit eu aucuns déboursés à faire.

A l'égard du racordement ou refection des tuyaux de cheminées, il y auroit des considérations à avoir; car si, par exemple, les tuyaux de cheminées étoient anciens, en mauvais état, & adossés les uns sur les autres, il ne seroit pas juste que celui qui seroit obligé de faire le mur mitoyen à ses dépens, fît aussi ces tuyaux de cheminées; parce que outre l'avantage que le Propriétaire de la Maison basse en retireroit en les dévoyant les uns à côté des autres, il se seroit incessamment trouvé dans la nécessité de les reconstruire à neuf. Il en seroit de même quand bien même ces tuyaux de cheminées auroient été dévoyés, s'ils étoient en mauvais état.

Mais si ce Propriétaire, qui n'auroit point contribué à la reconstruction de ce mur mitoyen, venoit ensuite à élever sa Maison aussi haute que celle de son Voisin, il seroit tenu de rembourser à ce Voisin la moitié de la valeur de ce mur, depuis le bon fond, ou depuis celui de ses caves, si le bon fond n'étoit pas si bas que ses caves, jusqu'à la hauteur où monteroit son héberge; le tout suivant la valeur actuelle de ce mur, vû que l'ancien mur mitoyen lui auroit suffi jusqu'à ce temps: plus, de rembourser la moitié de la jambe

ériere, jambe boutisse, cours d'assises, & autres jambes communes & mitoyennes, eu égard à leur état actuel, par les mêmes raisons que le mur : plus de rembourser la valeur entiere des jambes sous-poutres particulieres à sa Maison, & aussi la valeur en entier des racordemens faits de son côté, lesdites jambes & racordemens, eu égard à ce qu'ils ont duré & à leur valeur actuelle. Et enfin, de rembourser la valeur entiere des étayemens faits de son côté, suivant les prix du temps présent, & non suivant ceux du temps auquel ils ont été faits. Dans les circonstances proposées, ce remboursement seroit juste, principalement s'il n'y avoit que quelques années que la Maison voisine fût sur-élevée, par la raison qui a été dite, que si ces deux Propriétaires avoient eu en même-temps le dessein de sur élever leurs Maisons, ils auroient été en même-temps obligés de faire les frais de la reconstruction de ce mur mitoyen en commun, chacun par moitié, & que chacun auroit été obligé de faire en droit soi les étayemens & racordemens. Et il ne seroit pas juste que celui qui auroit eu envie le premier d'élever sa Maison, non-seulement fît toutes les avances pour la reconstruction du mur mitoyen & autres dépendances, mais fût encore frustré du remboursement de sa dépense, lorsque son Voisin vient à en faire usage. C'est pourquoi celui qui feroit les avances d'une pareille reconstruction, devroit avoir soin de faire faire un état de tous les ouvrages qu'il auroit fait faire, dont la connoissance pourroit se perdre par le laps de temps, comme des racordemens, des étayemens, & autres ouvrages qu'on pourroit avoir de la peine à distinguer, lorsqu'il s'est écoulé quelque temps, & de faire reconnoître cet état par son Voisin, ou bien d'en faire dresser Procès-verbal, en vertu d'une Requête présentée au Juge, en cas de refus de la part du Voisin. Mais s'il s'étoit écoulé un temps considérable depuis la sur-élévation de sa Maison voisine, lorsque l'autre Propriétaire voudroit aussi élever sa Maison, ce dernier ne seroit point tenu de rembourser à son Voisin les racordemens des planchers, ni de la couverture, ni la refection des manteaux & tuyaux de cheminées, à moins qu'ils ne fussent en bon état, auquel cas le remboursement en seroit aussi fait, eu égard à leur état actuel.

Suivant moi, ces remboursemens auroient encore lieu, à l'exception de celui des étayemens & racordemens des planchers, des tuyaux de cheminées & autres, si la Maison qui seroit restée basse devenoit caduque de vetusté, & qu'il

fût nécessaire de la reconstruire, parce qu'il est probable que le mur mitoyen se seroit trouvé dans le même état, s'il avoit subsisté jusqu'à ce temps, & qu'il ne seroit pas juste que ce Propriétaire profitât de la durée de ce mur, sans qu'il lui en coûtât rien. A l'égard des remboursemens des jambes sous poutres, il s'agiroit de sçavoir, si dans la reconstruction de cette Maison, on remployeroit des poutres aux mêmes endroits: si cela n'étoit pas, il conviendroit toujours avoir quelques égards à ces jambes, vû qu'elles consolident la construction de ce mur mitoyen.

Il n'est point venu à ma connoissance qu'aucuns de ces remboursemens ayent été exigés, ce qui a pu arriver par l'ignorance des Propriétaires qui n'ont pas connu que ces choses leur fussent dûes, ou par leur négligence de se mettre en état de pouvoir demander ces remboursemens dans les temps convenables, ou même par un oubli contracté par l'écoulement d'un grand nombre d'années. Les mutations ont encore pu donner lieu à ces omissions, un Acquéreur n'ayant point de connoissance de ce qui a été fait par son prédécesseur, ou un fils ignorant ce qui a été fait par son pere, & par autres raisons semblables.

Si le mur mitoyen ci-dessus n'avoit pas été en si bon état qu'il a été expliqué, soit qu'il eût été un peu déversé d'un côté ou d'autre, soit qu'il eût eu quelques légers bouclemens, ou quelqu'autres défectuosités, mais qu'il n'eût point été en si mauvais état qu'il fût condamnable: en ce cas, celui qui auroit voulu faire élever sa Maison, auroit été contraint de refaire ce mur mitoyen à ses frais & dépens, & de prendre sur son terrein la plus forte épaisseur, s'il n'avoit point eu une épaisseur suffisante; mais le Propriétaire voisin auroit été tenu de faire les étayemens & racordemens de son côté, étant assez dédommagé de la dépense, par la jouissance du mur mitoyen neuf, qui contribueroit à la durée de sa Maison, en empêchant ses planchers de s'affaiser ou de faire d'autres mauvais effets.

Si ce Propriétaire dans la suite vouloit élever sa Maison aussi haute que celle de son Voisin, ou qu'il se trouvât dans la nécessité de faire reconstruire sa Maison à neuf, il seroit juste, suivant moi, qu'il remboursât son Voisin de la moitié de la valeur de ce mur mitoyen, en toute la hauteur & largeur de son héberge, de la moitié de la valeur du terrein occupé par la plus forte épaisseur de ce mur. Si le mur mi-



i s'étoit trouvé plus mauvais que ceux ci-dessus ; si, par
iple, un mur étoit condamnable par ses sur plombs, démens & bouclemens, ou par sa mauvaise co struction,
qu'il ne fût p s en tel état, qu'il n'eût pu encore durer
int plusieurs années, si aucun des Voisi.s n'eût point
u f ir élevé ce mur, pour lors celui qui ne bâtiroit point
obligé de con ribuer à la refection de ce mur, ou pour
ieme, un cinquieme, un quart, ou un tiers, à propor.
e l'état de ce mur ; c'est à la prudence des Experts d'en
:r. Et si ce mur n'avoit pas l'épaisseur suffisante pour
la sur élévation, ce seroit celui qui sur éleveroit qui
obligé de fortifier le mur à ses dépens, & de prendre
plus épaisseur sur son terrein, & il ne payeroit point de
s, vû qu'il auroit payé la plus grande part de la reuction de ce mur. A l'égard des étayemens & racors, ils seroient faits chacun en droit soi, aux dépens de
qui en auroit besoin, ainsi que les jambes sous poutres
pens de celui auquel elles seroient nécessaires ; & après
reconstruction, le mur demeureroit commun & mi-
avec celui qui n'auroit point élevé sa Maison en toute
lue de son héberge, pour son ancienne épaisseur seule.
, & pour le temps que cette Maison resteroit dans la
élévation. Et si par la suite ce Propriétaire venoit à
sa Maison aussi haute que celle de son Voisin, il seroit
le rembourser à son Voisin la moitié de ce mur en l'é-
: de son ancienne héberge, déduction de la portion
auroit payée dans ledit mur, & la moitié du terrein
é par la plus forte épaisseur, & la moitié de la surion de ce mur, contre laquelle il n'avoit point fait
ssement.

n peut forcer son Voisin à la reconstruction d'une jamere, lorsqu'elle est mauvaise ; mais on ne le peut forla reconstruction d'une jambe boutisse en pierres, à
que les deux faces des deux Maisons qui se joignent
ent construites en pierres : il est libre à celui des Voii a la face de sa Maison, ou en moilons, ou en pans, de faire cette jambe boutisse en moilons seulement ;
ui qui la veut en pierres est obligé de la faire faire à ses
& l'autre ne contribuera qu'à sa pose seulement pour
ir lieu de moilons. Il en est de même d'un cours d'as: pierres que voudroit mettre un des Voisins au Rez-

9. Mais si le mur servant à porter deux Edifices de part & d'autre, d'égale hauteur, avoit quinze pouces d'épaisseur, qu'il fût solide & de bonne construction, droit & à plomb, & que l'un des Voisins voulût élever son Edifice plus haut, & à ce sujet fortifier l'épaisseur du mur, il seroit tenu de prendre entiérement la plus forte épaisseur de son côté, & refaire à ses dépens le mur, depuis le bas de sa fondation; faire faire tous les étayemens nécessaires pour soutenir l'Edifice de son Voisin, & lui payer les dédommagemens causés par la reconstruction du mur, comme aussi de payer seul tous les frais de l'alignement & du rapport. Mais si ledit Voisin venoit ensuite à exhausser son Edifice, il seroit obligé de faire le remboursement de la moitié de la valeur du mur, depuis le bas de la fondation, jusqu'à la hauteur qu'il en occuperoit par son rehaussement, à celui qui auroit fait construire ledit mur, & lui payer aussi la moitié du fond de la plus forte épaisseur; & même si c'étoit dans l'année suivante, ou peu de temps après, lui rembourser aussi ce qui lui auroit coûté pour les étayemens, rétablissemens & dédommagemens, & des frais de l'alignement, parce qu'il ne seroit pas juste que le Voisin qui auroit intention de hausser son son Edifice de même que son Voisin lui fît faire les étayemens & rétablissemens, & se fît payer des dédommagemens, sous prétexte de laisser son Edifice à son ancienne hauteur, & s'en servît aussitôt que l'autre en auroit achevé toute la dépense. Cependant si le Voi-

de Chaussée d'un mur mitoyen : on ne peut forcer son Voisin d'y contribuer; mais si dans la suite celui qui n'auroit point contribué à cette jambe boutisse, venoit à faire construire la face de sa Maison en pierres, il seroit obligé de rembourser son Voisin de la moitié de la plus valeur de cette jambe boutisse, au surplus de celle du moilon.

auroit laissé son Edifice bas pendant plusieurs
, venoit après à le hausser, il ne devroit au-
tre remboursement, que la moitié de la va-
mur au droit de son ancienne héberge, la
du fond de la plus forte épaisseur, & le rem-
ment de la moitié de la valeur du mur au droit
nouvelle héberge. (g)

Dans tous les différens cas ci-dessus, celui
it reconstruire à ses dépens le mur mitoyen,
lui & son Voisin, depuis le bas de sa fon-
, & qui éleve plus haut que l'Edifice de son
, ne lui doit point payer de charge de sa plus
élévation, quoique le mur soit toujours mi-
jusqu'à la hauteur de l'héberge dudit Voi-
)

Lorsque le mur mitoyen est bon & d'épais-
uffisante pour porter le rehaussement que
s Voisins veut faire au-dessus, il doit faire
ussement du mur de bonne construction,
ire crépir par le côté de son Voisin, & faire
blissement de la couverture & de ce qui
té dégradé à l'Edifice dudit Voisin par la
uction du rehaussement, & lui payer les char-
ce qu'il aura élevé au-dessus du mur mi-
La raison pour laquelle celui qui bâtit sur le
mitoyen pour le hausser, est tenu de payer
rges définis par l'Article 197 de la Coutu-
st que le rehaussement charge le mur mi-
& cause qu'il dure moins qu'il n'auroit fait.

e qui a été dit ci-dessus au sujet du précédent Article
mmentaire, doit s'appliquer au présent Article.
oyez ce qui a été dit sur l'Article 8 du Commentaire
nt Article 195 de la Coutume.

Ainsi il est juste que celui qui fait le rehaussement, indemnise son Voisin du dommage qu'il lui peut causer. (i)

12. Il faut dire aussi, par la même raison, que si l'autre Voisin veut se servir du rehaussement fait par son Voisin au-dessus du mur mitoyen, il lui en doit faire le remboursement de la moitié de la valeur de ce qu'il en occupera; & il doit aussi lui rembourser les charges, à proportion de ce qu'il en aura reçu, & du temps qui se sera passé depuis.

(i) M. Desgodets dit que le sur-haussement d'un mur mitoyen doit être de bonne construction; cela ne souffre point de difficulté, ce Voisin seroit garand des déversemens qui arriveroient à cette sur-élévation; & s'ils venoient à être assez considérables pour en faire craindre la chûte, l'autre Propriétaire voisin seroit en droit de le forcer de le reconstruire; mais il est libre à celui qui exhausse sur le mur mitoyen, de faire cet exhaussement avec platras, au lieu de moilons, pour moins charger ce mur; pourvû cependant que cet exhaussement ne soit pas plus haut qu'un étage, & le comble au-dessus. M. Desgodets ajoute ensuite, que celui qui éleve le mur mitoyen, doit crépir l'élévation de ce mur du côté du Voisin. Il faut distinguer : si cette élévation est en platras, il est à propos qu'elle soit crépie pour cacher la difformité de cette construction, dont les différentes couleurs ne sont point agréables à la vûe, y ayant des platras noirs, d'autres jaunes & peu unis en leurs paremens; mais lorsqu'une sur-élévation de mur est construite en bons moilons apparens, & qu'ils sont jointoyés proprement, l'on ne peut contraindre celui qui a élevé ce mur, de le crépir. La raison est, que cette élévation de mur, ainsi construite, est bien plus sûre pour le Voisin, & bien moins à charge pour l'entretien, à celui qui a exhaussé ce mur. Quelques précautions que l'on prenne dans un crépis, il est sujet à se détacher, & il en pourroit tomber des morceaux sur l'héritage du Voisin; ce qui exposeroit le Propriétaire de la sur-élévation de ce mur, à refaire continuellement ce crépis, & à réparer la couverture du Voisin qui en auroit pu être endommagée.

13. Si

Si un mur mitoyen d'une épaisseur suffi-
au moins de quinze pouces, servant à por-
Edifices environ d'égale hauteur, étoit
lomb ou corrompu, & que cependant dans
: il pût durer encore quelques années, si
faisoit point de changement à ces Edifi-
lui des Voisins qui voudroit hausser de son
c élever au-dessus du mur mitoyen, ou faire
:s autres changemens à son Edifice, pour-
il étoit nécessaire, obliger l'autre Voisin à
uer à refaire ledit mur à frais communs,
la hauteur de l'héberge commune, en lui
les charges de ce qu'il éleveroit au-dessus, &
feroit de son côté les étayemens & rétablis-
nécessaires à ses dépens; & si celui qui feroit
rehaussement du mur, ne le trouvoit pas as-
is, il prendroit la plus forte épaisseur de son
k l'autre ne contribueroit à la reconstruction
', qu'à proportion de son ancienne épaisseur;
ussi les charges ne lui seroient payées que sui-
. même proportion.

Si celui qui a élevé son Bâtiment plus haut
lui de son Voisin, avoit fait fortifier le mur
en pour son utilité, ainsi qu'il vient d'être
: que le Voisin rehaussât ses cheminées ados-
ntre ledit mur bâti par l'autre Voisin, il ne
mbourser la moitié de ce mur au droit de ses
nées, que sur le prix de son ancienne épais-
d'autant que c'est l'élévation du mur qui a
celle des cheminées.

Les murs mitoyens sont, pour l'ordinaire,
hargés que les autres murs des Bâtimens, &
oins ménagés; c'est pourquoi ils doivent être
uits de bons matériaux depuis le bas jusqu'en
l'on n'y doit employer que du moilon dur,

maçonné avec du mortier de chaux & bon fable jufqu'au premier étage au-deffus du Rez-de-Chauf fée au moins, & plus haut, fi faire fe peut, & l furplus de la hauteur avec des pierres plus légeres mais de capacité propre à porter le fardeau, no fujettes à fe calciner & à s'écrafer, maçonnées ave bon plâtre pur: l'on n'y doit mettre aucuns moi lons de plâtre ni platras; ce qui feroit une mal façon & d'une mauvaife conftruction: & fi l'o tolere d'y mettre des platras au-deffus des dernie planchers des greniers dans les pointes des com bles & aux doffiers des fouches de cheminées; lorf que l'un des Voifins veut élever plus haut, il de vroit être en droit de faire démolir tout ce qui feroi du mur mitoyen conftruit avec platras, & oblige fon Voifin à contribuer à le refaire avec moilons d bonne qualité, jufqu'à la hauteur de l'héberge com mune, en obfervant auffi la même chofe en ce qu'i éleveroit au-deffus; car celui qui hauffe au-deffu d'un mur mitoyen, doit conftruire de telle façon que fon Voifin s'en puiffe fervir, s'il vouloit auff exhauffer de fon côté. (m)

(m) Si un Propriétaire avoit élevé fur un mur de clôture & qu'il eût fait cette élévation en platras pour y conftruire u Bâtiment d'un étage ou deux au-deffus du Rez-de-Chauffée avec comble, & que le Propriétaire voifin voulût enfuit faire conftruire un Edifice de trois ou quatre étages, il fo ceroit le premier qui a bâti de démolir fon mur qui n'e qu'en platras, & de contribuer à la reconftruction d'un nou veau mur, jufqu'à la hauteur de fon héberge, par la raifo que M. Defgodets en a donnée: mais fi ce mur, quoiqu'en platras, étoit bien à plomb & d'épaiffeur fuffifante, on ne pourroit condamner celui qui l'auroit bâti, de contribuer à fa reconftruction par moitié; il en payeroit moins que ce lui qui auroit demandé la démolition de ce mur, parce que quoique ce mur ne fût qu'en platras, il étoit fuffifant pour l premier qui avoit bâti.

ſſeur par le haut. Il ſeroit à propos, pour :onſtruction, que les murs mitoyens fuſſent ne proportion que l'on obſerve aux murs & de face, plus épais par le bas que ıt, en fruit des deux côtés; enſorte que de leur épaiſſeur fût toujours à plomb. (n) raiſon pour laquelle on juge à propos que mitoyens aient au moins quinze pouces r, eſt premierement, qu'il n'eſt pas poſſi- mur qui eſt beaucoup élevé, & qui doit charge de deux Maiſons, puiſſe être bien & liaiſonné en une moindre épaiſſeur, ſi ıue chaque pierre ou moilon faſſe tout le

çon de conſtruire un mur mitoyen, ſouhaitée par ets en cet Article, n'eſt point en uſage: s'il falloit mitoyen ait fruit, & qu'il eût quinze pouces d'é- s le haut, il faudroit que ce mur eût une grande ıas le bas. En obſervant dans ces murs le fruit uſi- murs de face, qui eſt ordinairement de quatre li- iſe, un mur mitoyen qui auroit dix toiſes de hau- ſt la hauteur ordinaire des Maiſons de Paris, qui ıges, il faudroit que ce mur eût dans le bas vingt s, huit lignes d'épaiſſeur; ce qui n'eſt pas prati- s les grandes Villes, vû que les terreins de la

parpin dû mur. Secondement, comme l'uſage eſt de faire porter les poutres & ſolives d'enchevêtrure juſqu'à la moitié de l'épaiſſeur du mur mitoyen, & qu'il arrive ſouvent que les âtres des cheminées de l'autre Maiſon voiſine ſe trouvent être vis-à-vis de ces poutres & ſolives, la chaleur du feu pourroit échauffer le peu d'épaiſſeur du mur qui ſeroit entre deux, de telle ſorte que les bois ſeroient en danger de s'embraſer, comme l'expérience ne le fait que trop connoître.

18. L'on ne doit point faire de pan de bois ni cloiſon de charpenterie au lieu de mur mitoyen, pour ſéparer deux Maiſons, quand même elle ſeroit hourdée, pleine de maçonnerie & recouverte de plâtre des deux côtés; & ſi une cloiſon ou pan de bois étoit mitoyen, & ſervît à porter deux Maiſons, celui des Voiſins qui voudroit hauſſer ſon Edifice, pourroit contraindre l'autre Voiſin à faire un mur à la place, & contribuer à la dépenſe pour la part & portion dont il ſeroit tenu ſelon ſon héberge. (o)

19. Il s'enſuit de tout ce qui vient d'être dit ſur l'Article 195 de la Coutume, que celui qui veut hauſſer ſur un mur mitoyen, le doit fortifier de telle ſorte, qu'il puiſſe porter le rehauſſement & ce qui y eſt adoſſé, ſans l'aide de l'Edifice voiſin; ainſi celui qui voudroit hauſſer un mur de clôture, pour empêcher ſes Voiſins d'avoir vue ſur ſon héritage, le doit faire conſtruire aſſez épais & aſſez ſolide pour le pouvoir ſoutenir ſans l'aide de la liaiſon qu'il pourroit avoir avec les Edifices auxquels il aboutiroit.

(o) La raiſon pour laquelle on pourroit faire démolir un pan de bois mitoyen entre deux Maiſons, eſt, qu'il peut arriver qu'un des Voiſins veuille adoſſer des cheminées de ce côté de ſa Maiſon : ce qui ne ſe pourroit faire contre un pan de bois, à cauſe du danger du feu; & il ne faut pas qu'un Voiſin gêne l'autre dans l'uſage qu'il veut faire de ſa Maiſon, comme il a été dit ci-devant.

ARTICLE 196.

Pour bâtir sur un Mur de clôture.

I le mur est bon pour clôture & de du-
e, celui qui veut bâtir dessus & démo-
ledit mur ancien pour n'être suffisant
ur porter son Bâtiment, est tenu de
yer entiérement tous les frais, & en ce
sant, il ne payera aucunes charges;
is s'il s'aide du mur ancien, il payera
charges.

La Conférence est à l'Article 195.

Explication.

. Cet Article 196 de la Coutume, a beaucoup
apport avec l'Article 193, où l'on peut voir ce
a été dit dans son explication.

Il y a cependant différens cas à expliquer sur
résent Article; car le mur de clôture peut-être
& bien fondé pour pouvoir hausser dessus: il
t de même être de bonne construction pour le
voir hausser; mais n'être pas fondé jusques sur
errein solide: il peut aussi être bon pour clôtu-
& non pour porter un Edifice: & enfin, il peut
caduc & de mauvaise construction, ensorte que
ne peut bâtir dessus sans le démolir.

. Si le mur de clôture est mauvais, celui qui
bâtir dessus peut obliger son Voisin à contri-
à sa reconstruction jusqu'à la hauteur de clô-
, en lui payant les charges de ce qu'il élevera
lessus, ou il est à son option de faire le mur

entiérement à ses dépens, depuis le bas de sa fondation, & ne point payer de charges, mais le mur sera toujours mitoyen pour clôture seulement; & les frais de l'alignement & du Rapport des Experts seront payés en commun par les deux Voisins, chacun par moitié. (a)

4. Lorsque le mur de clôture est bon & de durée, bien construit en ce qu'il contient, & d'épaisseur convenable pour un mur mitoyen qui doit être au moins de quinze pouces, mais n'est pas suffisant pour porter le Bâtiment que le Voisin veut construire au-dessus, celui qui veut construire est tenu de payer entiérement tous les frais, tant de la construction que de l'alignement, rapport des Experts, & mêmes les dommages soufferts par l'autre Voisin, moyennant quoi il ne payera point de charges, & le mur sera mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture. (b)

(a) Il faut qu'un mur de clôture soit bien mauvais, pour que celui qui veut bâtir puisse contraindre son Voisin à le démolir & à contribuer à la refection d'icelui jusqu'à hauteur de clôture. Il n'en est pas de ces murs comme des murs mitoyens entre deux Edifices. Pour que l'on puisse contraindre son Voisin à refaire un mur de clôture, il faut qu'il menace de tomber : tant qu'il est en état de se soutenir, on ne peut exiger la refection de ce mur. C'est pourquoi celui qui veut bâtir, & à qui ce mur de clôture n'est pas suffisant pour supporter la charge de son Bâtiment, doit se conduire comme il a été dit en l'Article 7 du Commentaire de l'Article 195 de la Coutume : à l'égard des frais du rapport d'alignement, ils doivent être payés chacun par moitié, si le mur de clôture n'est pas en bon état ; car si le mur étoit jugé bon pour clôture, les frais d'alignemens sont entiérement inutiles à celui à qui le mur ne sert que de clôture.

(b) M. Desgodets dit, dans cet Article, qu'un mur de clôture doit avoir au moins quinze pouces d'épaisseur. L'on a fait voir ci-devant qu'il n'y avoit point de Loi sur l'épaiss-

5. Par les dédommagemens qui sont dûs au Voisin par celui qui fait reconstruire un bon mur de clôture, l'on entend les treillages, les berceaux, les Edifices, & autres choses semblables qui seroient adossées contre l'ancien mur, lesquelles, celui qui les fait démolir pour le reconstruire autrement, est obligé de rétablir : mais s'il y avoit contre un mur un jeu de paume, un jeu de boule, un galet, un billard, un marais, un jardin, ou autres choses semblables, desquels l'usage cesse pendant la démolition & reconstruction dudit mur, il n'en est dû aucun dédommagement, pourvû que lesdits ouvrages soient refaits promptement dans le temps que les Experts peuvent juger être convenable. (c)

ur des murs mitoyens, & qu'elle n'est constatée par aucun églement. Pour ce qui est dit dans cet Article ait lieu, il uffit que ce mur de clôture soit bon & bien construit, quand ien même il n'auroit que douze pouces d'épaisseur.

(c) Il est dit à la fin de cet Article, que s'il y avoit le long 'un mur de clôture un jeu de paume, un jeu de boule, un allet, un billard, un jardin, un marais, &c. qu'il ne seroit û aucuns dédommagemens pour la non-jouissance de ces hoses pendant la reconstruction de ce mur de clôture mioyen, quoiqu'il fût bon. Il faut distinguer : cela est juste, ces choses ne servent qu'aux plaisirs & délassemens du Proriétaire, ou encore lorsque, par exemple, un jeu de gallet u de boules ne sert que d'amusement à des buveurs qui iendroient chez un Marchand de vin, & que ce Marchand 'en retireroit d'autre profit que celui d'attirer plus de mone chez lui, & encore celui qui feroit reconstruire ce mur, eroit-il obligé de les replacer comme ils étoient ci-devant : ais si un jeu de paume, ou un billard, & le reste, étoient ublics, & que le Propriétaire en tirât du lucre, je ne vois as sur quoi seroit fondée cette décision : c'est le révenu de e Particulier, comme le loyer de toute autre Maison ; par onséquent il seroit dû pour ces choses les mêmes dédommagemens qui sont dûs à tous les autres Propriétaires dans n cas semblable.



6. Dans les deux cas précédens, où l'un des Voisins feroit refaire à ses dépens le mur dès le bas de sa fondation : si l'autre Voisin, par la suite, vouloit se servir du mur pour y adosser un Edifice, il seroit tenu d'en faire le remboursement à celui qui l'auroit fait bâtir depuis le bas de sa fondation jusqu'à la hauteur qu'il en occuperoit par son Edifice, quoiqu'il s'en fût servi comme mitoyen pour clôture, avant que de bâtir contre. (d)

7. Avant que de démolir un mur de clôture, soit bon ou mauvais, pour le refaire à l'utilité de celui qui veut bâtir dessus, il en faut prendre l'alignement en bonne forme, tant pour le regard de la situation & épaisseur, que la qualité de ses matériaux & construction ; le tout, pour qu'il soit replanté sur les anciens vestiges, & pour conserver au Voisin qui ne bâtit pas, le droit qu'il a audit mur à autre usage que de clôture.

8. Lorsque le mur de clôture est de bonne construction & d'épaisseur assez suffisante pour servir au Voisin qui veut bâtir dessus, mais qu'il n'est pas fondé jusques sur le fond solide, & que celui qui veut bâtir, fait faire par sous-œuvre la plus basse fondation, il ne doit point payer à l'autre les charges, que suivant la proportion qu'il y aura entre toute la hauteur du mur de clôture jointe avec la plus basse fondation, & la hauteur de ce qui sera resté de l'ancien mur, parce que le mur duquel on paye les charges, doit être fondé sur le fond solide ; ainsi par exemple, si ce qui est resté de l'ancien mur est de douze pieds de hauteur avec son ancienne fondation, & que la plus basse fondation

(d) Voyez ce qui a été dit dans l'Article 7 du Commentaire sur l'Article 195 de la Coutume.

ıar ſous-œuvre, pour être ſur le fond ſolide,
: quatre pieds de profondeur, faiſant enſem-
ize pieds; l'on ne doit payer pour les charges
qui ſera élevé au-deſſus de la hauteur de clô-
que les trois quarts de ce que l'on auroit payé,
ıur avoit été bien fondé.

Mais ſi le mur de clôture eſt bon & bien fondé
fond ſolide, & ſuffiſant pour porter l'exhauſ-
t, celui qui s'en ſert pour bâtir deſſus en doit
entiérement les charges, ainſi que cet Article
ordonne: & en cas que ce mur fût fort épais,
celui qui bâtit deſſus, n'eût beſoin pour ſon
e que d'un mur de quinze ou dix-huit pou-
paiſſeur, il doit aſſeoir le milieu de l'épaiſ-
u mur qu'il éleve préciſément au milieu de
ſeur du mur au-deſſous, & y laiſſer des re-
égales de chaque côté.

Le mur de clôture dont il eſt queſtion en
ticle 196 de la Coutume, eſt mitoyen, ou
'eſt pas, mais de nature à le pouvoir être: s'il
toyen, & que le Voiſin faſſe hauſſer deſſus,
t payer les charges de ce qu'il hauſſera; &
eſt pas mitoyen, & qu'il ſoit trouvé bon, ce-
i veut s'en ſervir pour y élever un Bâtiment
, le peut rendre mitoyen, en faiſant à l'autre
bourſement marqué par la Coutume; & ou-
, lui payer les charges à proportion de ce qu'il
ra deſſus.

Celui qui a élevé ſur un mur mitoyen, peut
indre ſon Voiſin à en recevoir le prix des char-
& ſi après lui avoir fait ſignifier, bourſe dé-
le payement deſdites charges, le Voiſin étoit
nt de les recevoir, il ne ſeroit pas moins obli-
contribuer à la refection dudit mur, en ce qui
mitoyen, s'il devenoit caduc par la ſuite, que

s'il en avoit reçu les charges dans le temps qu'on lui en a fait l'offre.

12. Il n'est pas permis à celui qui fait élever à ses dépens, au-dessus d'un mur de clôture mitoyen, d'y faire aucune corniche ni autre saillie d'architecture en la partie qui lui appartient par le côté de son Voisin. (e)

(e) Un Propriétaire ne peut mettre aucunes saillies sur son Voisin, pas même des goutieres pour recevoir les eaux de ses combles, quoique ces goutieres jettassent leurs eaux sur son héritage; & s'il y avoit une goutiere posée sur l'épaisseur d'un mur mitoyen, le Propriétaire de la goutiere seroit tenu de la faire assez profonde pour que les grandes averses ne fissent point refluer les eaux par-dessus les bords de cette goutiere, & s'épancher le long du mur mitoyen, & il seroit tenu de les entretenir en bon état, afin que les eaux ne passassent point à travers, ce qui feroit pourrir ce mur, duquel dommage il seroit tenu. L'on ne peut aussi faire passer aucuns tuyaux au travers d'un mur mitoyen, pour être en saillie sur le Voisin : il seroit en droit de les faire démolir & de les faire retirer au-dedans de l'Edifice dont ils font partie.

ARTICLE 197.

Charges qui se payent au Voisin.

LES charges sont de payer & rembourser, par celui qui se loge & héberge contre & dessus un Mur mitoyen, de six toises l'une, de ce qui sera bâti au-dessus de dix pieds.

Explication.

1. Pour entendre cet Article 197 de la Coutume, il faut observer que les murs de clôture sont éputés mitoyens, s'il n'y a titre au contraire, & u'ils doivent être de dix pieds au-dessus du Rez-le-Chaussée. Et comme il est permis à celui des Voisins qui veut bâtir sur le mur mitoyen, d'élever si haut que bon lui semble, supposant que le mur de clôture soit bon pour porter le rehaussement: la Coutume, en cet Article, ordonne que l'on paye les charges de six toises l'une, de toute la hauteur de ce qui est élevé au-dessus du mur mitoyen, lequel ne doit pas avoir moins de dix pieds le haut au-dessus du Rez-de-Chaussée, ainsi l'on ne ommence à payer les charges que de ce qui est levé au-dessus de cette hauteur de dix pieds; c'est-dire, que pour six toises de mur, bâties au-ssus d'un mur qui est mitoyen, celui qui bâtit it payer à l'autre Voisin qui ne bâtit pas, le ix de la valeur d'une de ces toises; & ce, pour dédommager en quelque sorte du fardeau que uffre le mur mitoyen par le rehaussement que l'on a fait.

2. Il est bon de dire sur cet Article 197 de la outume, que comme le rehaussement du mur ne mmence pas toujours de la hauteur de clôture, ais souvent de plus haut, selon l'élévation des emiers bâtimens des Voisins: ce n'est pas une gle générale que le payement des charges, en cas rehaussement, doive toujours commencer du ssus de la hauteur de clôture, puisqu'il ne doit mmencer que du dessus de la hauteur, jusqu'où

le mur de clôture au-dessous est mitoyen. (a)

(a) Suivant cet Article 197 de la Coutume, on doit payer les charges de ce qui est au-dessus de dix pieds ; & suivant l'Article 195 l'on ne doit payer les charges que de la sur-élévation au-dessus de ce qui est mitoyen ; ainsi si un mur est mitoyen en la hauteur de six toises, on ne doit payer les charges que de la sur-élévation au-dessus de cette hauteur. Dans l'un & l'autre cas, les charges sont toujours le sixieme de la sur-élévation, en quoi la Coutume n'a point gardé la proportion.

Exemple. Dans un mur mitoyen de clôture qui auroit six toises de longueur sur douze pieds de hauteur, y compris la fondation, sur lequel on auroit sur-élevé de six toises sur la même longueur ; ce mur contiendroit douze toises en superficie, & la sur-élévation trente-six toises aussi en superficie, dont le sixieme pour les charges est six toises ; ainsi dans ce cas, le Propriétaire dont ce mur ne lui serviroit que de clôture, se trouveroit remboursé en entier de ce qu'il lui auroit coûté pour sa moitié de la construction de ce mur ; & si la sur-élévation avoit eu une plus grande hauteur, ce Propriétaire, par le payement des charges, recevroit plus qu'il ne lui en auroit coûté pour sa part, dans la construction de ce mur de clôture ; ce qui n'est pas juste ; puisque ces charges ne sont ordonnées que pour indemniser celui qui a contribué au mur de clôture, de ce que ce mur étant chargé ne durera pas autant de temps qu'il auroit duré, si on n'avoit fait aucune élévation au-dessus. Mais une indemnité ne peut être le remboursement entier de la chose, & suivant les cas, plus que la valeur de cette chose.

Dans l'autre cas, si le mur mitoyen avoit eu six toises de hauteur, sur six toises de longueur, & qu'on eût sur-élevé sur ce mur seulement de deux toises sur la même longueur, ce mur mitoyen auroit trente-six toises en superficie, & la sur-élévation seulement douze toises aussi en superficie, dont deux pour les charges ; ensorte que, au lieu que dans le premier cas le Propriétaire se trouve entiérement remboursé de la valeur de la moitié de son mur mitoyen, dans le second cas, le Propriétaire qui ne sur-éleve pas, ne se trouve dédommagé que de deux toises sur dix-huit, qu'il a contribué au mur mitoyen ; ce qui est bien différent, & n'a nulle propor-

3. Les charges ſe doivent payer ſuivant la proportion & le prix d'un bon mur, de l'épaiſſeur & peſanteur du mur qui eſt bâti au Rez-de-Chauſſée, au-deſſus du mur mitoyen. Pour l'éclairciſſement de cette propoſition, il faut entendre que ce n'eſt pas la qualité du mur de deſſous qui regle le prix des charges, lequel mur de clôture pourroit être conſtruit de pierre de taille ou d'une plus forte épaiſſeur que le mur qui ſeroit élevé au-deſſus; ce n'eſt pas non plus tout-à-fait ſur le prix de la valeur du nouveau mur qui eſt élevé ſur le mur mitoyen, s'il étoit mal conſtruit ou de mauvais matériaux, lequel ſeroit peu eſtimé pour ſa valeur, & ne laiſſeroit pas de peſer & charger autant que s'il étoit bien conſtruit; & l'on doit auſſi faire attention qu'un mur de platras ou autres matieres légeres, ne doit pas tant payer de charges qu'un mur de matériaux plus peſans; ainſi c'eſt ſur la peſanteur & ſur l'épaiſſeur du mur du haut que les charges doivent être réglées pour le prix du payement à faire au Voiſin. (b)

tion avec le cas précédent, l'un recevant en plein ſon rembourſement, & l'autre n'étant indemniſé que d'un neuvieme. Il eſt vrai que le premier eſt bien plus ſurchargé que le ſecond; mais le premier ne riſque rien, & le ſecond eſt expoſé pour huit neuviemes.

(b) Les égards que M. Deſgodets dit que l'on doit avoir au poids des murs dans le payement des charges de la ſur-élévation d'un mur au-deſſus de celui mitoyen, n'eſt point en uſage & ne pourroit ſe mettre en pratique. Comment décider du poids d'un mur? L'art. 197 dit poſitivement de *ſix toiſes l'une de ce qui eſt bâti*. Il faut ſeulement eſtimer le mur qui eſt bâti au-deſſus du mur mitoyen, comme bon dans la nature de ſa conſtruction, & de ſix toiſes en payer la valeur d'une, pour les charges dûes par celui des Voiſins qui a ſur-élevé: tous les Experts ſe conduiſent ſuivant ce principe, lorſ-

4. Lorſque les murs mitoyens n'appartiennent pas également aux deux Voiſins, chacun par moitié, ou que s'ils appartiennent à chacun d'eux par moitié, mais que l'un y a plus contribué que l'autre; les charges ſe comptent ſuivant la contribution que celui qui les reçoit y a faite; ſçavoir, ſi c'eſt par moitié, le ſixieme; ſi c'eſt pour le tiers, le neuvieme; ſi c'eſt pour le quart; le douzieme; ainſi du reſte à proportion: car ſi le mur avoit été fait entiérement par celui qui hauſſe, il ne devroit aucune charge, ſuivant l'Article 196 de la Coutume. (b)

qu'il s'agit d'eſtimer les charges de la ſur-élévation d'un mur Ils conſiderent le mur en ſa ſur-élévation comme bien conſtruit dans ſon eſpece de conſtruction; c'eſt-à-dire, que ſi un mur en moilons étoit mal conſtruit, hors d'a-plomb, & avec de mauvais matériaux, ils l'eſtimeroient pour les charges, comme bon & conſtruit ſuivant l'Art: de même, ſi cette élévation étoit conſtruite en platras, & que cet exhauſſement de mur fût mal travaillé & mal liaiſonné, ils conſidéreroient ce mur en platras, comme s'il étoit de bonne conſtruction en platras, pour le payement des charges; parce que, comme dit M. Deſgodets, la peſanteur n'eſt pas moindre d'un mur bien conſtruit, que mal conſtruit; ce qui feroit une grande différence dans l'eſtimation: car un mur qui ſeroit hors d'à-plomb, ſeroit bouclé, lezardé, crevaſſé & conſtruit de mauvais matériaux, ſeroit très-peu eſtimé. Il ne faut avoir aucun égard à ces défectuoſités, lorſqu'il s'agit d'eſtimer les charges des murs en ſur-élévation.

Les chaînes de pierre qui ſe trouvent dans la ſur-élévation d'un mur ſujet au payement des charges, ne ſont point eſtimées comme pierre, mais ſeulement comme moilons, ſi c'eſt en mur de moilons; & comme platras, ſi le mur eſt conſtruit en platras; parce que ces chaînes de pierre ſont faites dès le bas aux dépens de celui qui en a beſoin.

(b) Puiſque celui des Propriétaires qui fait reconſtruire à ſes frais un mur mitoyen, quoiqu'il ſur-éleve ce mur, ne

qui est dit, que celui qui éleve au-dessus
mitoyen doit payer les charges de six toi-
, de ce qui est élevé au-dessus de dix pieds,
hauteur de clôture, est supposé que le
lôture soit fondé sur le fond solide; car s'il
pas, & que celui qui fait le rehaussement
prendre la fondation par sous-œuvre à ses
eul, il faudroit observer quelle partie se-
ien mur commun de toute la hauteur jus-
ond fond, & payer les charges à propor-
qu'il en contiendroit; c'est-à-dire, que si
nur mitoyen ne contenoit que douze pied
ir, & que la fondation refaite au-dessous

le charges; il est juste que les ch es soit dimi-
portion de la plus grande part qu Propriétaire
à la refection du mur mitoyen. La Coutume
que celui qui contribue pour moitié au mur mi-
t pour les charges un sixiéme de la sur-élévation
e ce mur mitoyen; il faut que celui qui a contri-
ur pour deux tiers, ne paye pour les charges
ieme de la sur-élévation; parce que de même qu'un
le tiers d'un demi, qui est le prix des charges
e Coutume, semblablement un neuvieme est la
artie d'un tiers. Par la même raison, si ce Proprié-
fait les trois quarts de ce mur à ses dépens, il ne
ur les charges qu'un douzieme de la sur-éléva-
e qu'un douzieme est le tiers d'un quart, & ainsi
arts dans la même proportion.
minution des charges paroîtroit souffrir quelque
vû que lorsqu'un des Propriétaires voisins contri-
us grande part à un mur mitoyen, c'est pour in-
'autre du dommage qu'on lui fait souffrir; cepen-
ne l'Article 196 de la Coutume a prononcé, que
efait la mur mitoyen entierement à ses frais, ne
t de charges, il faut que celui qui a refait la plus
tie du mur mitoyen, paye d'autant moins de char-
me il a été dit ci-dessus.

eût six pieds de haut, il ne seroit payé que les deux tiers des charges ordinaires: si plus, plus, ou moins, à proportion. (c)

6. De même, si le mur de clôture mitoyen n'étoit bon que dans une partie de sa hauteur, & qu'il fallût démolir une partie du haut, & la refaire aux dépens de celui qui éleveroit au-dessus, ou bien que le mur de clôture commun eût moins de dix pieds de haut au-dessus du Rez-de-Chaussée, celui qui bâtiroit dessus ne payeroit les charges qu'à proportion de ce qui seroit resté du mur commun; cependant les charges ne commenceroient à se compter que de ce qui seroit au-dessus de dix pieds de haut au-dessus du Rez-de-Chaussée. (d)

7. Si dans les deux dernieres propositions précédentes le Voisin avoit contribué pour moitié, soit à la plus basse fondation jusques sur le bon fond, ou à ce qui auroit été démoli & refait par le haut du

(c) Cet égard dans le payement des charges est encore juste. Pour payer les charges d'un mur mitoyen, il faut qu'il soit fondé solidement pour supporter la charge qu'on veut imposer sur ce mur. Ainsi cette plus basse fondation ayant six pieds de hauteur, & le mur qui étoit ci-devant fait ayant douze pieds de hauteur, ces deux hauteurs font ensemble dix-huit pieds; par conséquent celui qui a fait la plus basse fondation de ce mur a fait le tiers du mur, au-dessus duquel on doit payer les charges: ainsi il ne lui reste plus à payer que les deux tiers des charges.

(d) Il en seroit de même de la sur-élévation de ce mur de clôture jusqu'à dix pieds, comme de la plus basse fondation; c'est-à-dire, que si ce mur de clôture avoit douze pieds de haut, compris sa fondation, & qu'il s'en fallût quatre pieds que ce mur n'eût dix pieds au-dessus du Rez-de-Chaussée, ces deux hauteurs feroient ensemble seize pieds: ainsi celui qui auroit sur-élevé se trouveroit avoir fait le quart du mur au-dessus duquel on doit payer les charges, par conséquent il ne payeroit que les trois quarts des charges ordinaires.

mur

ır commun, les charges lui seroient payées en
tier de ce qui seroit élevé par celui qui auroit bâti
: le mur mitoyen.

8. Dans un autre cas, si celui qui a bâti avoit
ait à ses dépens seul une portion du mur mitoyen
i auroit été mauvaise, & qu'il eût aussi haussé
ledit mur mitoyen, il rabattroit, sur le montant
prix des charges qu'il auroit à payer à son Voi-
ı, la moitié de ce qu'il lui auroit coûté pour la
rtion mitoyenne qu'il auroit refaite.

9. Si celui qui a élevé au-dessus du mur mitoyen
avoit payé les charges, & qu'ensuite il élevât
core plus haut, il ne payeroit la seconde fois que
charges de ce qu'il haussеroit au-dessus de ce qu'il
roit payé la premiere fois.

10. Les dossiers des souches de cheminées doi-
ıt aussi les charges, tant ce qui est en mur, que
qui n'est qu'en languettes; sçavoir, ce qui est
ır de six toises l'une, & ce qui est en languette
ıs la proportion que son épaisseur a avec celle du
r. (e)

:) On n'est point dans l'usage d'exiger les charges des lan-
ttes de cheminées, qui portent & sont élevées sur les murs
oyens, cet objet étant de peu de conséquence. Les plus
ıdes souches de cheminées ont pour l'ordinaire 36 pieds
ongueur; la plus grande hauteur des languettes de dossier
le six pieds; encore en fait-on peu de cette hauteur, celle
naire est de trois pieds: supposons-la de six pieds, cette
uette de dossier contiendroit en superficie six toises, ce
seroit une toise pour les charges, si cette languette avoit
nt d'épaisseur que le mur mitoyen; mais comme les lan-
tes n'ont que trois pouces d'épaisseur, ces languettes ne
ient que le cinquieme de l'épaisseur du mur mitoyen,
upposant que l'épaisseur du mur mitoyen fût de quinze
ces, qui est leur épaisseur la plus ordinaire: ainsi il ne
it dû pour les charges de cette grande languette de

11. Celui des Voisins qui a son bâtiment plus elevé que l'autre, ayant une fois payé les charges de sa plus grande élévation au-dessus du mur commun; si par la suite des temps il faut refaire ledit mur dans toute la hauteur de ce qui est mitoyen, & que les deux Voisins y contribuent également; celui qui est le plus elevé au-dessus doit encore payer de nouvelles charges : mais s'il n'est refait qu'une portion de la hauteur de ce qui est mitoyen, les charges n'en doivent être payées que par la proportion de ce que la partie qui a été refaite a avec toute la hauteur de ce qui est mitoyen. (f)

12. Lorsque l'un des Voisins a élevé au-dessus de l'ancien mur, qui est mitoyen, & qu'il a payé à l'autre les charges de son élévation; si par la suite le mur qu'il a élevé devient caduc & qu'il le fasse reconstruire de nouveau, sans rien refaire à l'ancien mur mitoyen au-dessous, qui se sera conservé bon, il ne doit point payer de nouvelles charges, s'il reconstruit ce mur de même épaisseur

dossier que le cinquième de la valeur d'une toise du mur mitoyen, ce qui feroit environ trois livres pour les charges de cette languette. Et si l'on doit avoir égard au poids, il est certain qu'une languette de cheminée qui est toute de plâtre ne pèse pas autant qu'un cinquième de mur en moilon ; et par conséquent ne vaudroit pas [illegible] ; mais si le mur du dossier étoit en plâtras, ce seroit le même poids & par suite le même prix : si la languette de dossier n'avoit que trois pieds de hauteur, qui est la hauteur la plus ordinaire, il ne seroit dû que trente sols pour les charges.

(f) C'est à dire, que si le mur mitoyen ancien, au-dessus duquel on auroit payé les charges, avoit trente pieds de hauteur, & qu'il en fallût refaire à neuf une partie en dix pieds de hauteur : comme cette partie refaite de dix pieds est le tiers de trente pieds, on ne payeroit que le tiers des charges ordinaires pour la sur-élévation du mur qui seroit resté au-dessus de la hauteur de trente pieds.

ıuteur qu'il étoit auparavant; mais si la pre-
ce fois il n'avoit pas fait son élévation de mur
ı même épaisseur que l'ancien mur mitoyen au-
ous, & que la seconde fois il le refît plus épais
la premiere; il redevroit les charges seulement
ı plus forte épaisseur par proportion de la pre-
e. (g)

3. Quand un des Voisins a reçu les charges de
Voisin, qui étoit plus haut que lui, & qu'il veut
te hausser son Edifice & s'héberger contre le
que l'autre a élevé au-dessus du mur commun;
oit non-seulement lui rembourser la moitié du
dans l'élévation qu'il fait contre, mais aussi lui
embourser les charges en entier, suivant l'esti-
on qui en sera faite à proportion du temps qu'il
ıra reçues; & s'il arrive qu'il les ait reçu plusieurs
, il n'est tenu de les rendre qu'une seule fois.

4. C'est un mauvais usage, lequel est fort désap-
vé des Architectes expérimentés, de mettre des
de bois sur des murs mitoyens, par rapport aux
lens qui en peuvent arriver, & ceux qui les
élever doivent répondre & être tenus de tous
lépens & dommages qu'ils peuvent causer aux
sins. Un autre défaut est de les poser plus d'un
que de l'autre; c'est même une chose vicieuse
ever des murs de maçonnerie sur la moitié de

Exemple: Si au-dessus d'un mur mitoyen de quinze
es d'épaisseur, un Particulier n'avoit élevé qu'un mur
uze pouces d'épaisseur, & qu'ensuite ce mur de douze
es venant à périr, il le fît reconstruire de quinze pouces
isseur comme celui au dessous, il ne payeroit les charges
le la plus forte épaisseur qui est de trois pouces: ainsi
rticulier ne payeroit que le cinquieme des charges ordi-
s, c'est-à-dire, de trente toises une, parce que trois
es est la cinquieme partie de quinze pouces.

l'épaisseur des murs mitoyens, parce qu'ils chargent les murs de dessous plus d'un côté que de l'autre; ensorte que l'on doit observer dans ces deux derniers cas de poser le milieu du mur ou pan de bois sur le milieu de l'épaisseur du mur mitoyen au-dessous. (h)

15. Le Voisin qui a part au mur mitoyen sur lequel l'autre Voisin a fait élever un pan de bois, ou un mur de maçonnerie sur la moitié de l'épaisseur dudit mur mitoyen de son côté, il est en droit de les lui faire abattre: si néanmoins, par complaisance, il veut bien les souffrir; celui qui les a fait élever est tenu d'en payer les charges, quoiqu'il soit sur la moitié qui lui appartient audit mur; parce qu'il charge autant & cause plutôt la ruine du mur mitoyen, que s'il étoit justement planté sur le milieu de son épaisseur. (i)

16. Lorsque l'un des Voisins a fait exhausser au-dessus d'un mur mitoyen, l'autre Voisin le peut faire contraindre en Justice de lui payer les charges de la plus haute élévation avant le temps des dix premieres années accomplies; mais après les

(h) Si un Particulier avoit fait élever un pan de bois au-dessus d'un mur mitoyen, ou d'un mur qui sépareroit sa maison d'avec celle de son Voisin, & que le feu, dans le cas d'incendie, vint à se communiquer par ce pan de bois à sa maison, le Voisin ne devroit point être responsable de cet événement ni du dommage.

(i) Cela est juste par les raisons qu'en rapporte M. Desgodets, & parce qu'il n'est pas possible de ne pouvoir charger un mur qu'à moitié; dans un mur les moilons ou platras sont liaisonnés les uns avec les autres, & beaucoup font toute l'épaisseur du mur; par conséquent on ne peut changer un mur à moitié: tout le corps du mur est surchargé par ce qu'on met dessus, quoiqu'il ne soit assis que sur la moitié de l'épaisseur d'icelui.

dix premieres années accomplies & expirées, à compter du jour que l'exhaussement au-dessus de la hauteur commune & mitoyenne auroit été achevée, il y auroit prescription, & les charges seroient censées avoir été payées.

17. Si celui qui a élevé plus haut que son Voisin, au-dessus du mur commun & mitoyen entr'eux, n'en avoit pas payé les charges, & que le mur vînt à périr & devenir caduc, & qu'il le fallût refaire dans la partie commune & mitoyenne avant la dixieme année expirée; celui qui auroit fait l'exhaussement seroit tenu de faire reconstruire ce qui seroit nécessaire audit mur mitoyen & commun, à ses dépens seuls; mais si les dix années étoient expirées, à compter du jour que l'élévation au-dessus du mur mitoyen auroit été achevée, ledit mur commun & mitoyen seroit refait à frais communs des deux Voisins dans la hauteur de l'héberge commune. (k)

(k) Il ne seroit pas juste d'obliger un Propriétaire, qui auroit sur-élevé sur un mur mitoyen, & qui n'auroit point payé les charges de cette sur-élévation, de faire reconstruire entiérement à ses frais le mur ancien mitoyen; aussi cela ne se pratique t-il pas ainsi: en voici la raison. Lorsqu'on sur-éleve sur un mur mitoyen, ce mur, quoique bon, pourroit être à la moitié de sa durée, ou plus; ainsi il ne seroit pas juste d'obliger celui qui n'auroit point payé les charges, de faire un mur neuf au lieu & place d'un mur déja ancien, sur lequel il auroit sur-élevé; mais en même-temps il est juste qu'il supporte une plus grande partie des frais de la reconstruction de cet ancien mur mitoyen: & pour estimer quelle partie il doit payer des frais de cette reconstruction: il faut avoir égard au temps que l'ancien mur mitoyen avoit duré avant la sur-élévation, & à cette sur-élévation, sçavoir si elle est considérable, ou non. On doit encore avoir égard aux réparations que la reconstruction de ce mur mitoyen engage le Propriétaire voisin de faire, comme s'il y a des souches de

[illegible] tenir, sont dans [illegible] Toutes ces circonsta[illegible] [illegible] nécessaires pour a[illegible] la portio[illegible] pour laquelle chacun de ces Propriétaires doit contribuer [illegible] la réfection dudit mur mitoyen.

ARTICLE 198.

Comment on peut se servir d'un M[illegible]itoyen.

Il est loisible à un Voisin de se loge[illegible] ou édifier au Mur commun & mitoye[illegible] d'entre lui & son Voisin, si haut que bo[illegible] lui semblera, en payant la moitié dud[illegible] Mur mitoyen, s'il n'y a titre au contraire.

Conférence de l'Article 198, dans l'Article 194.

Explication.

1. Cet Article de la Coutume est relatif à l'Article 194, aux explications duquel on peut avoir recours pour les cas qui seront obmis dans celui-ci.

2. La Coutume nomme ici commun & mitoyen tout mur qui sépare un héritage, quoiqu'il appartienne quelquefois en entier à un des Voisins seul. Peut-être que le sens de cet Article 198 est que le fonds sur lequel il est construit est mitoyen, c'est-à-dire, que son épaisseur est moitié sur l'un des héritages & moitié sur l'autre; & aussi parce qu'il sert de clôture entre les deux héritages, & que l'autre Voisin a la faculté de se le rendre mitoyen & commun en propriété en remboursant la moi-



tié de sa valeur à celui qui en est le seul Propriétaire.

3. Auparavant que de distinguer les différens cas de remboursement à faire par l'un des Voisins à l'autre, des murs qui séparent leurs héritages, il faut entendre que le mur appartient à un des Voisins seul qui l'a fait bâtir à ses frais, en tout ou en la partie à rembourser; car s'il étoit mitoyen, & qu'il fût construit aux frais & dépens des deux Voisins, ils auroient l'un & l'autre la faculté de se loger & édifier contre le mur sans faire aucun remboursement.

4. Cet Article 198 de la Coutume entend qu'il est loisible & permis à un Voisin qui auroit une cour & jardin, ou autre place joignant le bâtiment de sondit Voisin, de bâtir & édifier en ladite place & se servir du mur fait par son Voisin, en lui payant la moitié de la valeur de ce mur au droit de ce qui seroit occupé par son Edifice.

5. Le mur peut appartenir en entier depuis le bas de sa fondation à celui des Voisins qui a bâti le premier, en différentes manieres. 1. S'il n'y avoit point eu de mur de clôture auparavant, ou que s'il y en avoit un, il étoit mauvais & caduc, ou construit de mauvais matériaux. Ou bien s'il y avoit un mur bon pour clôture, mais non suffisant pour porter un Edifice, & que le Voisin qui a bâti ait été obligé de le démolir & le reconstruire entiérement à ses dépens, depuis le bas de sa fondation jusqu'en haut, dont il produise un acte valable, comme l'autre Voisin n'y a en rien contribué. Dans les deux premiers cas le mur a seulement servi de clôture à celui qui n'y a pas contribué, sans qu'il lui ait été mitoyen en aucune chose; & lorsqu'il veut s'en servir pour y adosser un Edifice ou autre-

O iv

ment, il doit payer à l'autre la moitié de la valeur de ce qu'il occupera dudit mur, depuis le bas de sa fondation jusqu'à la hauteur de l'héberge de son Edifice. (a)

6 Dans l'autre cas où le mur de clôture mitoyen se seroit trouvé bon pour clôture, mais non suffisant pour porter l'Edifice de celui qui a bâti le premier, & qu'il eût été obligé de démolir l'ancien mur de clôture, & le reconstruire à ses dépens depuis le bas de sa fondation, comme il se pratique ordinaîrement, moyennant quoi il n'a pas dû payer de charges, & le mur est resté mitoyen à l'autre seulement dans la hauteur de clôture, où il a eu le droit de s'en servir suivant l'usage ordinaire : si le Voisin, qui n'a pas contribué à la reconstruction dudit mur, y veut ensuite adosser un Edifice, il en doit rembourser à l'autre entiérement la moitié de la valeur de ce qui sera occupé par son Edifice, depuis le bas de sa fondation en amont, comme si le mur ne lui avoit pas été mitoyen dans la hauteur de clôture; pour la raison que l'ancien mur de clôture n'ayant pas été suffisant pour porter l'Edifice du premier, il le seroit de même encore moins pour le second, avec cette distinction, que dans la prisée de la valeur du mur on doit avoir égard au bénéfice des matériaux de l'ancien mur de clôture, dont celui qui a bâti le premier s'est pu servir dans la reconstruction du nouveau mur. (b)

7. Si l'ancien mur de clôture mitoyen s'étoit trouvé bon & solidement fondé, & que celui qui a bâti le premier s'en pût servir pour édifier au-des-

(a) Voyez les Notes sur l'Article 194 de la Coutume.

(b) On a fait voir dans les Notes sur l'Article 194 de la Coutume, que les matériaux de cet ancien mur de clôture étoient d'une bien petite considération.

ſus ; l'autre Voiſin qui veut enſuite y adoſſer un Edifice de ſon côté, n'eſt tenu de rembourſer au premier, que ce que ſon Edifice occupera au-deſſus de l'ancienne hauteur de clôture, & lui faire raiſon des charges, à proportion du temps, s'il en a reçu.

8. Si en conſtruiſant le mur mitoyen les deux Voiſins y ont contribué conjointement juſqu'à la hauteur de clôture ou plus haut, ſelon leurs héberges, & que l'un des Voiſins ait élevé le mur plus haut, à ſes frais & dépens ſeul, & ait payé les charges à l'autre, & que par la ſuite l'autre Voiſin bâtiſſant un Edifice contre ce mur, exhauſſe au-deſſus de ſon ancienne héberge, & ſe ſerve de l'exhauſſement dudit mur que ſon Voiſin a fait à ſes dépens ſeul, il ne doit rembourſer que ce qu'il occuperoit au-deſſus de la hauteur, juſqu'où il aura contribué en la conſtruction dudit mur ; & outre ce, il lui doit rendre les charges, s'il en a reçu, à proportion de ce qu'il occupera du mur, ayant égard à ce qui reſtera dudit mur au-deſſus, s'il n'en occupe pas toute la hauteur, & auſſi à proportion du temps qui ſe ſera paſſé depuis que le mur aura été conſtruit ; la partie qui étoit mitoyenne au deſſous ayant pu ſouffrir quelque caducité depuis que le premier en a eu payé les charges.

9. Comme ordinairement l'on ne fonde les murs de clôture qu'à trois pieds de profondeur au-deſſous du Rez-de-Chauſſée lorſque le terrein ſe trouve médiocrement ſolide ; parce qu'un mur de clôture n'étant pas chargé, n'a pas beſoin d'avoir une ſolidité pareille à un mur qui porte un Edifice ; ce n'eſt pas que l'on ſoit obligé de le fonder juſqu'à trois pieds de profondeur lorſque la nature du terrein eſt ſolide à moins de profondeur ; & auſſi qu'on ne doi-

ve pas fonder un mur de clôture plus bas, si le terrein n'étoit pas suffisamment solide pour le porter à trois pieds de profondeur; parce qu'il faut toujours que le terrein du bas de la fondation du mur de clôture soit suffisant pour le porter sans danger de s'affaisser. Et si le mur de clôture est bon & suffisant pour soutenir l'élévation du mur nécessaire pour porter l'Edifice du Voisin qui a bâti le premier; mais que le terrein de sa fondation ne soit pas assez solide pour en porter la charge, & qu'il l'ait fait creuser jusqu'au bon fond solide, & repris la fondation du mur de clôture par sous-œuvre: l'autre Voisin qui veut ensuite bâtir au-dessus ou contre ledit mur, est tenu de rembourser au premier la moitié de la valeur, tant de la reprise en fondation, que de ce qu'il occupera au-dessus de la hauteur du mur de clôture.

10. Si le Voisin qui a bâti le mur mitoyen, ne l'a pas fondé sur le bon fond solide, l'autre Voisin qui y veut adosser un Edifice, le peut contraindre à contribuer par moitié à la dépense pour en faire recreuser la fondation & reprendre le mur par sous-œuvre jusques sur le bon fond solide; & c'est à celui à qui le mur appartient, à payer seul les chevallemens & étayemens qui seront nécessaires pour soutenir son Edifice & ledit mur; ensuite l'autre Voisin qui veut adosser un Edifice contre ledit mur, en doit rembourser la moitié à celui à qui il appartient dans toute la largeur & la hauteur de ce qu'il en occupera, à prendre du dessus de la reprise de la fondation, à la construction de laquelle il aura contribué.

11. Mais si le mur étoit mitoyen en la hauteur de clôture, & que le premier Voisin qui a bâti & élevé contre, & sur la hauteur mitoyenne, eût négligé d'en faire creuser & reprendre la fondation

jusques sur le bon fond solide, le second voisin qui oblige l'autre à reprendre la fondation jusques sur le bon fonds solide, est tenu de contribuer pour moitié aux chevallemens & étayemens pour soutenir ledit mur mitoyen pendant le temps de la reprise en fondation, & de payer ensuite à l'autre la moitié de la valeur de ce qu'il occupera du mur au-dessus de la hauteur qui étoit mitoyenne, bien entendu que c'est à celui qui a bâti le premier, à payer seul les étayemens & chevallemens nécessaires pour soutenir son Bâtiment. (c)

12. Si le Voisin qui a bâti le premier, a fait fonder le mur mitoyen plus bas que l'endroit du fond suffisamment solide pour y faire des caves, fosses d'aisance, puits ou autres lieux souterreins, à son usage de son côté, & que l'autre Voisin qui veut adosser un Edifice contre ce mur, n'y fasse pas des caves, & ne se serve pas de la plus basse fondation; il n'est tenu de faire le remboursement de la moitié dudit mur, que depuis l'endroit où le terrein de la fondation est suffisamment solide, sans rien payer de la plus basse fondation des caves.

13. Au contraire, si celui qui a construit le mur n'a point de caves, & qu'il l'ait fondé sur le pre-

(c) Celui qui a bâti le premier sur le mur de clôture mitoyen, & qui a négligé de reprendre par sous-œuvre ce mur jusques sur le fond solide, lorsqu'il a élevé le premier un Bâtiment sur ce mur, doit payer tous les étayemens nécessaires pour reprendre ce mur par sous œuvre, lorsque l'autre Voisin vient ensuite à bâtir sur ce même mur, tant les étayemens nécessaires pour le soutien de son Bâtiment, que ceux nécessaires pour faire la reprise de ce mur: la raison est, qu'avant que ce mur mitoyen de clôture fût chargé du premier Bâtiment, il n'étoit point nécessaire de chevallement pour en faire la reprise en fondation, & qu'il n'y a que la charge du premier Bâtiment sur ce mur qui oblige de chevaller pour le reprendre par sous-œuvre.

mier fond, suffisamment solide, & que le Voisin qui veut adosser un Edifice contre ce mur, y fasse des caves, fosses d'aisance, puits & autres lieux souterreins, & qu'il fasse creuser plus bas que la fondation du mur, c'est à celui qui fait faire les caves & autres lieux souterreins, de faire à ses dépens seul la reprise par sous-œuvre de la plus basse fondation, dans toute l'épaisseur de la fondation dudit mur mitoyen; & outre ce, de payer seul tous les chevallemens & étayemens nécessaires pour soutenir tant le mur que l'Edifice de son Voisin qui y est adossé, & cela sans aucune diminution du prix de la valeur de la moitié de ce qu'il occupera dudit mur, qu'il doit rembourser à son Voisin, depuis l'endroit où il étoit anciennement fondé.

14. Lorsqu'on reprend un mur mitoyen par sous-œuvre en fondation, on observe ordinairement, pour éviter la dépense des étayemens & le danger du mur au-dessus, de faire ces sortes de reprises par épaulées, c'est-à-dire, par petites portions sur la largeur, l'une après l'autre; cela n'empêche pas que l'on ne soit tenu d'y mettre des étais & étrésillons; mais ils ne sont pas si considérables que si on mettoit toute la largeur ou longueur du mur en l'air à la fois: néanmoins de quelque maniere que l'on fasse la reprise de la plus basse fondation, celui qui la fait faire seul à ses dépens est responsable & garant des dommages qui arriveroient au mur mitoyen & au Bâtiment de son Voisin qui y est adossé.

15. Si en construisant un mur mitoyen à frais communs, entre deux Voisins, l'un d'eux a besoin d'en faire creuser la fondation plus bas que l'endroit où le fond est suffisamment solide, c'est à celui qui fait creuser plus bas à payer seul la plus basse

fondation, & l'autre Voisin ne commencera à contribuer audit mur, que de l'endroit où le fond est suffisamment solide pour porter la hauteur du mur & la charge des Edifices qui y seront adossés.

15. Dans tous les cas précédens, si le Voisin qui n'avoit pas de caves, en fait faire par la suite, il doit rembourser à l'autre Voisin la moitié de la valeur de la plus basse fondation qu'il aura fait faire à ses dépens seul, & outre ce, la moitié des frais des étayemens & chevallemens, s'il y en a eu.

17. Lorsqu'un Voisin bâtit & adosse un Edifice contre le mur mitoyen qui appartient à son Voisin seul, n'en occupant pas toute la hauteur, l'on doit observer dans le remboursement de la moitié de la valeur dudit mur, de l'estimer moins à proportion des charges de ce qui reste du mur au-dessus, dont le Voisin doit tenir compte à celui qui fait le remboursement, & compenser les charges qui peuvent aussi avoir été payées par le premier Voisin à qui le mur appartient, pour la quantité dudit mur occupée par le Bâtiment du dernier, dont il fait le remboursement, au cas que ledit mur eût été en premier lieu mitoyen dans la hauteur de clôture; bien entendu que si le Voisin qui a bâti le dernier, venoit par la suite à exhausser son Edifice dans toute la hauteur dudit mur mitoyen, il doit être augmenté dans le prix de l'estimation du restant de la hauteur dudit mur, ce qui auroit été diminué dans la précédente estimation de la partie d'en bas, afin que celui qui auroit adossé contre ledit mur, en payât la moitié de toute la valeur estimée au temps présent de la construction de son Edifice.

18. Si le mur mitoyen appartenant à l'un des Voisins seul, contre lequel l'autre Voisin veut adof-

ſer un Edifice, eſt caduc ou bouclé, fractionné & déverſé, le Voiſin qui veut adoſſer contre ce mur, peut obliger celui à qui ce mur appartient, à le démolir, & à contribuer à ſa reconſtruction, juſques dans le fond de ſa fondation, s'il eſt néceſſaire; & même ſi celui à qui le mur appartient a des caves, foſſes d'aiſance, puits ou autres lieux ſouterrains plus bas que les fonds ſuffiſamment ſolide, pour porter les édifices. Ce ſeroit à celui qui a les caves & les lieux ſouterreins, à payer ſeul la plus baſſe fondation au-deſſous de l'endroit où le fond ſeroit ſolide; comme auſſi ſi le Bâtiment de celui à qui le mur appartient ſeul, eſt élevé plus haut que l'Edifice du Voiſin qui adoſſe contre, c'eſt à celui à qui le Bâtiment eſt plus élevé, à payer ſeul la reconſtruction de la plus haute élévation dudit mur au-deſſus de l'héberge de l'Edifice le plus bas, & même à en payer les charges; & auſſi à faire à ſes dépens ſeul les étayemens néceſſaires pour ſoutenir ſon Edifice & tous les rétabliſſemens à y faire au ſujet de la reconſtruction du mur mitoyen.

19. Si le mur mitoyen appartenant à l'un des Voiſins ſeul, étant de bonne conſtruction, panchoit, ſans aucune fraction, plus de trois quarts de pouce par chaque toiſe plus d'un côté que de l'autre ſur ſa hauteur, c'eſt-à-dire, trop à fruit du côté de ſon Edifice, & en ſur-plomb de l'autre côté, le Voiſin qui veut adoſſer un Edifice contre ce mur, peut obliger le Voiſin, à qui le mur appartient, à l'abbatre & à contribuer à ſa reconſtruction pour le remettre à plomb.

20. Si le mur mitoyen, contre lequel l'un des Voiſins veut adoſſer ſon Edifice, panche aſſez conſidérablement d'un côté, juſqu'à une partie de ſa hauteur, & que la partie au-deſſus panche de l'autre

côté par le haut, quoique le haut du mur se trouv à plomb du bas au Rez-de-Chaussée, si la quantit du sur-plomb de la partie du bas d'un côté, étant additionnée avec la quantité du sur-plomb ou fruit de la partie du haut, depuis l'endroit où le mur commence à pancher de l'autre côté, jusqu'en haut, font ensemble plus du tiers de l'épaisseur du mur; le Voisin qui veut adosser un Edifice contre ce mur, peut contraindre celui à qui le mur appartient, à le démolir & l'obliger à contribuer à sa reconstruction.

21. Si le mur appartient à l'un des Voisins, contre lequel mur l'autre qui n'y a aucune part, veut édifier, & que ce mur se trouve mauvais & corrompu par le bas, jusqu'à une partie de la hauteur, & qu'au-dessus de cette hauteur le mur soit bon & à plomb de son alignement du Rez-de-Chaussée, & qu'il puisse se recueillir, le Voisin qui veut édifier contre, peut obliger l'autre, à qui le mur appartient, à contribuer à la réfaction de la partie dudit mur qui est mauvaise, & ensuite il lui doit rembourser la moitié de la valeur de ce que son Edifice occupera de la partie de l'ancien mur qui reste au dessus de la reprise neuve; & c'est au Voisin à qui le mur appartient, à faire étayer à ses dépens seuls la partie restante de l'ancien mur, au dessus de la reprise, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

22. Un mur se peut recueillir lorsqu'il ne se dérange que d'un pouce ou un pouce & demi au plus de l'à plomb de la reprise neuve au dessous.

23. Si en refaisant une portion de la hauteur du mur mitoyen par le bas, au Rez-de-Chaussée, ou reconstruisant ledit mur tout entier, depuis le Rez-de-Chaussée en amont, le mur de fondation se trouve être bon & suffisant pour porter l'élévation du mur au-dessus, le Voisin qui veut bâtir

un Edifice contre ce mur, ne peut pas obliger l'autre Voisin à contribuer à la refaction dudit mur en fondation; & au contraire, si ledit mur en fondation appartient audit Voisin seul, celui qui bâtit contre en doit payer le remboursement de la moitié de la valeur, selon les différens cas expliqués ci-dessus.

24. Dans tous les cas de refaction du mur mitoyen marqués ci-dessus, le Voisin à qui le mur appartient seul, est tenu de faire à ses dépens tous les étayemens nécessaires, tant pour soutenir ce qui en resteroit par le haut, que de son Edifice qui seroit adossé contre, sans que l'autre Voisin puisse être obligé de contribuer auxdits étayemens.

25. Quoi qu'il soit dit ci-dessus que le Voisin qui veut adosser un Edifice contre un mur mitoyen, qui appartient à son Voisin seul, est en droit de le contraindre à le démolir & à contribuer à sa reconstruction, en cas que le mur panche & surplombe d'un côté ou de l'autre plus de trois quarts de pouce par chaque toise sur sa hauteur, il ne s'ensuit pas que l'on ne puisse condamner un mur mitoyen, lorsqu'il surplombe moins de trois quarts de pouce par chaque toise sur sa hauteur; & il se peut trouver des cas où le mur seroit condamnable, s'il surplomboit seulement d'un demi pouce par chaque toise de haut, & même moins. Par exemple, si le mur étoit construit de moilonnages ou de cailloux ronds & lisses, dont on se sert en plusieurs endroits pour bâtir, ou qu'étant de bons moilons, le mortier ne fût que de terre ou de chaux & sable mal conditionné, ou de plâtre épargné, qui ne seroit pas rempli à bain, & laisseroit des vuides dans le corps de l'épaisseur du mur, pour le peu que le mur panchât d'un côté ou de l'autre, il tendroit à

sa

dence à le surcharger du fardeau d'un nouvel Edifice que l'on y adosseroit; & il n'y auroit point de doute qu'un tel mur penchant d'un côté ou de l'autre, ou que penchant en partie d'un côté & en partie de l'autre, d'étage en étage, il ne seroit pas de longue durée, si on l'ébranloit & surchargeoit, en y adossant un nouvel Edifice. C'est pourquoi les Architectes & Experts doivent faire attention, & avoir égard, lorsqu'ils sont appellés pour visiter & juger si le mur est bon ou mauvais, quand l'un des Voisins y veut adosser un Edifice, & faire distinction d'un mur bien construit d'avec un mur de mauvaise construction.

26. C'est un fort bon usage de ne pas permettre au Voisin qui veut adosser un Edifice contre un mur mitoyen, de poser les harpons, tirans & autres fers, pour lier son Edifice avec le mur, plus bas ou plus avant que la moitié de l'épaisseur du mur, tant pour empêcher les dégradations que l'on y feroit, s'il étoit permis de le percer au travers, que pour empêcher que si cet Edifice adossé étoit mal construit & de peu de durée, sa ruine ne causât la ruine du mur & de la Maison ou Edifice de l'autre Voisin. Mais cela cause que les Maisons qui sont aux encognures des rues, ou autres encognures isolées, sont sujettes à surplomber en dehors, particuliérement à Paris & aux autres lieux où le plâtre est en usage, & dont on se sert pour faire les aires des planchers, hourder les murs, pans de bois & de cloisons de face & de refend, parce que la qualité du plâtre étant de se dilater & enfler lorsque la fermentation commence à lui donner de la consistance, il pousse considérablement les murs mitoyens du côté où les Edifices tendent au vuide; ce qui arrive souvent, lorsque l'on construit à neuf quelque



Maison au-delà de celle qui est à l'encoignure; & la poussée du plâtre est si considérable, qu'elle fait quelquefois pancher cinq ou six Maisons de suite, ce qui l'expérience fait remarquer journellement: cela ne pourroit arriver, si on avoit la précaution, en faisant les aires des planchers, & en hourdant les pans de bois & cloisons, de laisser une lisiere vuide aux pourtours des planchers, de cinq à six pouces de largeur, & un entrevoux aux cloisons & pans de bois joignant les murs, jusqu'à ce que le plâtre eût fait son effet de sa poussée; & lorsqu'on acheveroit de remplir de plâtre les lisieres & entrevoux, il n'y auroit pas assez de largeur pour pouvoir pousser les murs joignans. A l'égard des murs de face & de refend de moilons ou platras que l'on hourde en plâtre, il n'est pas possible de se dispenser de les liaisonner avec les murs mitoyens; mais les vuides des portes & fenêtres en diminuent la poussée.

27. Si par quelque difficulté de la part du Voisin, auquel le mur mitoyen appartient seul, celui qui voudroit adosser un Edifice contre, vouloit prendre le parti de faire un contre-mur joignant le mur mitoyen, pour porter son Edifice, afin de ne rien payer à son Voisin, & de n'avoir point de démêlé avec lui; ce qui n'arrive pas ordinairement, la Coutume y ayant prévu par cet Article 198. Celui qui fait ce mur est tenu de le faire assez épais & suffisant pour porter son Edifice sans le secours de l'appui du mur mitoyen, appartenant à son Voisin seul, auquel mur le contre-mur ne doit avoir aucune liaison. Et si son Edifice étoit plus bas que le mur mitoyen de son Voisin, & que par la suite il le voulût exhausser & se servir de l'élévation du mur mitoyen au-dessus de son contre-mur, il seroit tenu de rembourser à

ſon Voiſin la moitié de la valeur du mur mitoyen, au derriere de ſon contre-mur, juſqu'au bas de la fondation ſur le fonds ſuffiſamment ſolide dans toute la hauteur de ce qu'il en occuperoit par l'exhauſſement de ſon Edifice.

ARTICLE 199.

Nulle fenêtre ou trou, pour vue, au mur mitoyen.

EN mur mitoyen, ne peut l'un des Voſins, ſans l'accord & le conſentement de l'autre, faire faire fenêtres ou trou pour vue, en quelques manieres que ce ſoit, à verre dormant ou autrement.

Conférence de l'Article 199.

Nivernois, ch. 10. art. 8. Berry, tit. 11. art. 4. Montargis & Lorris, ch. 10. art. 2. Normandie, art. 613, 616. Blois, 231. Clermont, 224. Vallois, 127. Orléans, 231. Calais, 185. Bourbonnois, 503. Nantes, 709. Bar, 178, comme à Paris.

Explication.

1. Cet Article 199 de la Coutume eſt fondé ſur la regle du droit commun, qui ne permet pas à un de pluſieurs Seigneurs & Propriétaires d'une même choſe, de faire quelque innovation dans la choſe commune ſans le conſentement de ſes Copropriétaires: & cela doit être obſervé, à plus forte rai-

ſon, à l'égard des vues dans les murs communs & mitoyens qui ſéparent les héritages des Voiſins. 1. Parce que, ſi les vues ſont faites après la conſtruction du mur, la démolition & rupture que l'on fait pour les percer, dégrade & affoiblit le mur, & le rend moins ſolide & de moindre durée. 2. Parce qu'il eſt incommode au Voiſin d'avoir des vues étrangeres qui regardent ſur ſon héritage.

2. Quand l'Article 199 dit, *ſans l'accord & conſentement de l'autre*, il faut entendre du Copropriétaire du mur; & cet accord ſe peut faire en deux manieres: la premiere, quand ils ont, eux ou leurs prédéceſſeurs, paſſé un titre par lequel l'un des deux Voiſins a droit d'avoir des vues dans le mur, quoique mitoyen, aux endroits de la grandeur & façon déſignées par le titre. En ce cas, le Voiſin a droit d'en jouir, ainſi que le titre le déſigne. Mais ſi le titre porte ſeulement d'avoir des vues ou des fenêtres au travers du mur, elles doivent être faites ſuivant la diſpoſition de la Coutume marquée en l'Article 200 ci-après, ainſi qu'il a été jugé par Arrêt du 17 Avril 1605, entre Claude de la Dehorts & M. Liquart, pour des vues en un mur mitoyen, ſéparant deux Maiſons ſiſes rue de la Verrerie, par lequel il fut ordonné qu'en vue de Servitude par titre, il y auroit fer treillé & verre dormant; auquel cas l'autre Voiſin ne peut rien faire qui bouche les vues, quoique le mur lui appartienne par moitié. La ſeconde maniere eſt lorſque par condeſcendance & de bonne amitié, l'un des Voiſins ſouffre que l'autre faſſe des vues pour avoir du jour au travers du mur qui leur appartient en commun, alors ce ſont des vues de ſouffrance, que celui qui les ſouffre peut faire boucher quand bon lui ſemble.

3. Il s'ensuit de cet Article 199, que celui qui a bâti contre un mur de clôture mitoyen, ne peut pas avoir des fenêtres en ce mur, quand même il auroit plus de dix pieds de hauteur, sans l'accord & consentement de l'autre Voisin, si ce n'est par Servitude. (a)

4. Si une personne étoit Propriétaire de deux Maisons se joignant l'une à l'autre, séparées par un mur mitoyen qui serviroit à porter un Edifice à l'une des Maisons seulement, & de clôture à l'autre Maison, si le Propriétaire de ces deux Maisons venoit à vendre la Maison en laquelle est l'Edifice, se réservant l'autre Maison en laquelle ce mur ne sert que de clôture; sans faire aucune mention du mur, ou que celui à qui les deux Maisons appartiennent les vendît séparément à différens Acquéreurs, ou bien que sans les vendre il vînt à mourir, & que les deux Maisons fussent séparées par les partages entre les héritiers. Dans tous

(a) La raison est, que lorsque ce mur de clôture mitoyen a été bâti, les Propriétaires voisins sont réputés être convenus en le bâtissant, de lui donner une plus grande hauteur que celle prescrite par l'Article 209 de la Coutume de Paris, & ce apparemment pour leur utilité & commodité réciproque. Celui qui bâtiroit sur ce mur mitoyen, ne pourroit pas dire dans ce cas, qu'un mur de clôture ne peut être mitoyen qu'en la hauteur de dix pieds. Il n'en seroit pas de même, si un des Propriétaires Voisins avoit bâti ce mur seul, l'autre ne pourroit avoir la mitoyenneté que jusqu'à la hauteur de dix pieds, & ne peut se rendre le surplus mitoyen qu'en bâtissant contre.

Il s'ensuit encore de la disposition de cet Article 199, que si un des Propriétaires Voisins avoit exhaussé seul sur ce mur mitoyen de clôture, sans avoir bâti contre ce mur, & que l'autre y voulût bâtir, ce dernier pourroit seulement se rendre ce mur mitoyen en toute sa superficie, & ne pourroit l'acheter entiérement pour avoir la faculté d'y percer des vues au-dessus de la hauteur de clôture ordinaire.

ces cas différens, le mur séparant les deux Maisons ne resteroit mitoyen entr'elles que jusqu'à la hauteur de clôture, & le dessus de la clôture appartiendroit seul à celui qui seroit Propriétaire de l'Edifice adossé & porté par ledit mur mitoyen, & il y pourroit faire percer des vues de coutume.

5. Si un mur étoit mitoyen à deux Maisons qui fussent adossées contre, & élevées aussi hautes, & que l'un des Voisins fît abbatre sa Maison, & laissât ledit mur sans aucun adossement de son côté, ce mur resteroit toujours mitoyen aux deux Voisins dans toute sa hauteur, & celui qui auroit conservé son Edifice, ne pourroit en aucune maniere y faire percer des vues & fenêtres.

6. Si un mur étoit mitoyen entre deux Voisins dans toute sa hauteur, quoique l'un des Voisins n'y eût pas de Bâtiment adossé contre de son côté, & que le mur ne servît qu'à porter l'Edifice de l'autre Voisin, tant que ce mur subsisteroit, celui qui auroit un Edifice adossé contre, n'y pourroit pas faire percer des vues en aucune maniere, parce qu'il seroit mitoyen à l'autre. Mais si le mur devenoit caduc, ou que, pour autre raison, il fallût le reconstruire à neuf, & que celui qui n'auroit pas d'Edifice adossé contre, refusat de contribuer à la reconstruction, & que l'autre Voisin le fît reconstruire à ses dépens seul, le mur ne seroit plus mitoyen, & celui qui l'auroit fait reconstruire à ses dépens seul, y pourroit faire des vues de Coutume.

7. Lorsqu'un mur est commun & mitoyen entre deux Voisins, jusqu'à une certaine hauteur, & suffisamment bon pour l'un des Voisins; si l'autre y veut adosser un Edifice plus élevé ou de plus grande charge, & ne trouvant pas le mur mitoyen assez épais pour soutenir son Edifice, qu'il le fasse dé-

molir & reconstruire plus épais à ses dépens seul, en prenant la plus forte épaisseur de son côté sur son fonds, il ne pourra pas faire des vues de Coutume dans ce mur jusqu'à la concurrence de la hauteur qui étoit commune & mitoyenne avec son Voisin; mais il en peut faire dans la partie du mur qu'il aura faite à ses dépens exhausser plus haut. La raison est, que le mur reste toujours mitoyen aux deux Voisins, jusqu'à la hauteur où il étoit anciennement, quoiqu'il ne soit pas mitoyen dans toute son épaisseur, & que l'exhaussement au-dessus appartienne en entier à celui qui fait rebâtir le mur. Ce qui a été jugé par Arrêt de la Grand'-Chambre du 15 Février 1635, entre M. Daquin & M. Mergeray, au sujet du mur mitoyen qui séparoit les jardins de leurs Maisons sises rue S. Honoré. M. Daquin ayant fait abbatre ce mur mitoyen, & l'ayant fait reconstruire plus épais, & pris la plus forte épaisseur de son côté sur son terrein, pour y bâtir une grande Maison, il éleva ce mur de plusieurs étages, & il laissa des fenêtres & des trous dans ce mur ainsi élevé, qui avoient vue sur le jardin de M. Mergeray, lequel y fit opposition. Ils convinrent d'un Expert, qui fut d'avis par son rapport, que M. Daquin payeroit les charges, & ôteroit ses vues & fenêtres.

Le rapport fut enteriné aux Requêtes du Palais, & M. Daquin condamné par Sentence contradictoire, à payer les charges & boucher ses fenêtres & vues. Mais ayant interjetté appel de cette Sentence, elle fut infirmée par l'Arrêt. La raison est, que M. Daquin ne devoit point de charges, ayant fait reconstruire le mur à ses dépens, & que les vues étoient faites dans la partie de l'exhaussement au-dessus de la hauteur où le mur étoit anciennement

mitoyen ; & il est à présumer que ces vues étoient aux termes de la Coutume. (b)

(b) Il y a eu plusieurs Arrêts qui ont autorisé & permis de faire des vues de Coutume dans les exhaussemens des murs mitoyens, à ceux qui ont fait faire ces exhaussemens d'un mur à leurs dépens : cependant l'Article 200 de la Coutume semble ne permettre ces vues de Coutume, que dans les murs non mitoyens, joignans sans moyen à l'héritage d'autrui ; c'est-à-dire, que pour avoir de ces vues, il faut avoir fait construire le mur dans lequel on les veut percer, à ses dépens, & l'avoir assis de toute son épaisseur sur son héritage ; par conséquent il ne devroit point être permis de percer de ces vues dans les exhaussemens faits au-dessus des murs mitoyens qui sont assis sur le terrein de l'un & de l'autre des Propriétaires, étant mitoyens pour la partie du terrein que leur assiette occupe.

La Coutume a pris les précautions nécessaires pour empêcher que les vues permises par cet Article ne puissent nuire à celui de l'héritage duquel elles tirent la lumiere, elle a fixé l'enseuillement de ces fenêtres dans les étages au-dessus de celui du Rez-de-Chaussée à sept pieds, à laquelle hauteur un homme sur ses pieds ne peut voir sur l'héritage voisin ; mais si l'envie lui prenoit d'y voir, il pourroit aisément se satisfaire, une simple chaise suffisant pour cela. Ces vues ne produisent pas un grand avantage à ceux qui en jouissent, le jour se tirant de fort haut, les verres étant dormans on ne peut avoir de l'air par ces croisées : d'ailleurs elles ne sont que pour un temps, la jouissance n'en pouvant se continuer que jusqu'à ce que le Voisin veuille bâtir contre ce mur ; ainsi c'est un avantage sur lequel on ne peut compter, & ces vues produisent sur l'héritage du Voisin un aspect très-désagréable lorsqu'elles sont répétées, il semble que l'on soit voisin d'une prison : l'intérieur de la cour d'une Maison pourroit être quelquefois décorée proprement, on en est souvent empêché par ces sortes de vues qui en couperoient les décorations. Il se rencontre fréquemment dans les élévations au-dessus des murs de clôture des jardins de ces vues, parce qu'il y a moins d'apparence que l'on fasse bâtir en ces endroits qu'ailleurs. Ces sur-élévations de mur sont quelquefois criblées de ces vues, ce qui forme un très-désagréable coup d'œil dans

8. Lorsqu'un mur est commun & mitoyen entre deux Voisins, ils ont chacun leur moitié confuse au total, & il n'est pas permis à l'un ni à l'autre de l'endommager en aucune façon, & ils n'y peuvent avoir ni faire aucun enfoncement, niche, armoire ou autrement; ni aucun enfoncement de cheminée, ni y faire aucun trou pour servir de vues, soit en construisant ledit mur, ou après la construction. La raison est, que s'il étoit permis de faire des encastremens ou affoiblissemens dans l'épaisseur du mur mitoyen, s'ils venoient à faire des encastremens vis-à-vis l'un de l'autre, chacun de son côté, le mur ne subsisteroit plus à cet endroit; outre une infinité d'inconvéniens qui arriveroient, s'il étoit permis d'encastrer ou affoiblir l'épaisseur des murs mitoyens, tant à l'égard des incendies, s'il se rencontroit des bois portés dans les murs vis à-vis des encastremens de cheminées, qu'à l'égard de la solidité; & c'est très-judicieusement qu'il a été établi, qu'aucun des Voisins ne peut pas affoiblir l'épaisseur du mur mitoyen par son côté.

des endroits où l'on cherche à se récréer & à flatter son imagination d'objets gracieux; ensorte que ce vues ne sont pas d'une grande utilité à ceux qui en jouissent, & sont très-préjudiciables à ceux sur qui elles sont prises.



ARTICLE 200.

Fenêtres & vûes en Mur particulier & commun.

TOutefois si aucun a Mur à lui seul appartenant, joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, il peut en ce Mur avoir fenêtres & lumieres, ou vues, aux Us & Coutume de Paris; c'est à sçavoir, neuf pieds de haut au-dessus du Rez-de-Chaussée & terre, quant au premier Etage; & quant aux autres Etages, de sept pieds au-dessus du Rez-de-Chaussée; le tout à fer maillé & verre dormant.

Conférence de l'Article 200.

Nivernois, ch. 10. art. 9: Si en mur propre est fait fenêtre le Voisin y peut pourvoir par Bâtiment.

Montargis, ch. 10. art. 11: Celui qui a Servitude de vues sur un héritage, le doit barrer de barreau de fer & verre dormant, afin que l'on ne puisse rien jetter sur l'héritage servant. Orléans, 229. de même.

Normandie, 617: Fixe les vues en mur propre à 7 pieds de hauteur au premier & deuxieme étage à verre dormant, avec permission de bâtir contre. Grand-Perche, 217. Châteauneuf, 95. Chartres, 80. Dreux, 68. de même. Meaux, 76, de même. & 6 pieds pour les chambres.

Anjou, 455: Les fixe à 7 pieds à verre dormant. Maine, 463. Berry, tit, 11. art. 13, de même.

Calais, art. 186: les fixe à 5 pieds trois pouces au premier étage, si ledit étage à 9 pieds & au-dessous & 6 pieds, si le-

dit étage à 10 pieds & quant aux autres étages 5 pieds à verre dormant.

Melun, 190. 8 pieds au premier étage, 7 aux autres à verre dormant. Sens, 101. Bar, 177. Auxerre, 105 de même.

Châlons, 136, 137 de même, avec permission de bâtir contre.

Clermont, 218 : 9 pieds de premier étage, 7 aux autres étages à verre dormant. Vallois, 125, 126, de même.

Mantes, 95. Laon, 262. Rheims, 264, ajoutent la permission de bâtir contre.

Rennes, 696. Nantes, 706, 707, 7 pieds & ½ à verre dormant, avec la permission de bâtir contre.

Sedan, art. 282, 290. 7 pieds au bas étage, 6 aux chambres, à verre dormant, avec permission de bâtir contre. Meaux, 76, de même, & ajoute, s'il est que ledit Voisin ne veuille édifier audit mur les vues demeureront, & ne pourra ledit Voisin étouper lesdites vues.

Clermont en Auvergne, si le Propriétaire du mur mitoyen y a fenêtres ou égout de tuiles par-dehors, on ne pourra appuyer ni autrement empêcher la vue desdits fenêtrages.

Lorraine, tit. 15. art. 5 : Celui qui bâtit un mur mitoyen à ses dépens, y doit mettre fenêtres de cinq quarts de pied de haut & un tiers de large pour lui servir de témoin, que le mur est à lui, lesquelles fenêtres seront bouchées, si le Voisin voulant se servir du mur, offre de contribuer aux frais. art. 21 : Ne peut tirer jour desdites fenêtres.

Voyez la Conférence des Articles 194 & 195, parce qu'on ne peut s'aider d'un mur mitoyen sans en boucher les vues.

Explication.

1. Les Articles 194, 195, 196, 198, 199, & le présent Article 200 de la Coutume de Paris, traitent tout ce qui concerne les murs en différens cas; ce qui cause que, dans les explications rapportées sur chacun de ces Articles en particulier, il s'en trouve qui peuvent convenir aux autres Articles; en sorte que, pour avoir l'intelligence de l'un de ces Articles, il est en quelque façon nécessaire d'examiner ce qui est expliqué sur les autres.

2. Cet Article 200 de la Coutume décide une difficulté qui n'avoit pas été traitée dans le Droit; sçavoir, que celui à qui un mur appartient entiérement, & auquel le Voisin n'a pas de part, peut avoir des vues au travers de ce mur, tirant du jour du côté de l'héritage de son Voisin, en observant de faire ces vûes de la maniere expliquée par cet Article. La Coutume de Paris a pris en cela un tempérament qui est avantageux à l'un, & n'est point incommode à l'autre; car il doit être permis de faire ce que l'on veut en ce qui appartient à soi seul, lorsqu'on n'incommode personne. Or, la Coutume permettant à l'un des Voisins d'avoir des vûes pour tirer du jour en un mur qui est à lui seul appartenant aux conditions de faire les appuis ou enseuillemens de ces vûes à une hauteur d'où l'on ne puisse point voir chez le Voisin ce qui s'y passe, & d'y mettre une grille de fer maillé avec un chassis à verre dormant; l'un & l'autre scellé en plâtre, ou attaché avec des pattes, pour que l'on ne puisse rien jetter: l'un des Voisins en tire le jour & la lumiere qui éclaire ses logemens, & l'autre Voisin en est aussi clos & caché, que si le mur étoit en son entier, sans aucune ouverture. (a)

(a) On ne peut pas dire qu'un Voisin soit aussi clos & caché, que si le mur étoit en son entier, sans aucune ouverture; quoique la Coutume ait pris les précautions nécessaires pour que cela fût ainsi. Il y a une grande différence entre un mur & un chassis à carreaux de verre. Il n'est point difficile, lorsque ces jours sont dans une cour, d'entendre ce qui se fait chez le Voisin, l'on ne peut pas dire qu'un chassis à carreaux de verre soit aussi sourd qu'un mur; le son pénetre l'un aisément, & ne peut passer au travers de l'autre; il n'est point difficile de voir chez le Voisin, une chaise suffit pour se mettre en cet état; cette échelle se trouve dans toutes les chambres & dans tous les momens; par consé-

3. Il a été expliqué sur l'Article 199 & les autres précédens, une partie des différentes manieres comment les murs mitoyens peuvent appartenir en tout ou en partie à l'un des Voisins seul, & plusieurs cas, où celui à qui le mur appartient peut y avoir des vûes de Coutume, ausquelles on peut avoir recours, sans qu'il soit besoin de les répéter ici.

4. Il y a de deux sortes de vûes qui reçoivent du jour du côté du Voisin; les unes sont les vûes de Servitude, lesquelles sont de droit, & le Voisin est obligé de les souffrir, & il ne peut pas les faire boucher ni rien adosser contre le mur à cet endroit. Les autres sont les vûes de Coutume, lesquelles se peuvent boucher lorsque le Voisin veut bâtir contre le mur où elles sont, & le rembourse; & c'est de ces dernieres sortes de vûes dont il est parlé en cet Article 200 de la Coutume.

5. L'on peut considérer deux sortes de murs appartenans à l'un des Voisins, joignans sans moyen à l'héritage de l'autre Voisin; l'une est, lorsque celui qui a fait construire le mur à ses dépens seul l'a placé sur son propre fonds de toute son épaisseur, en ayant mis le parement qui regarde son Voisin précisément au long de la ligne qui sépare leurs héritages; & l'autre sorte est, quand la ligne du milieu de l'épaisseur du mur est celle qui sépare les deux héritages; la moitié de l'épaisseur étant sur le fond de l'un des héritages & l'autre moitié de ladite épaisseur sur le fonds de l'autre héritage, soit que ce mur soit bâti aux dépens d'un seul, depuis le bas de sa fondation, ou du dessus du mur de

quent ces vues sont très-nuisibles à l'héritage duquel elles tirent leur lumiere, & très-gênantes pour les Propriétaires sur lesquels elles sont prises; ainsi qu'il a été dit ci-devant.

clôture, ou enfin de dessus de l'héberge de l'autre Voisin. On appelle ces sortes de murs, séparans sans moyen les héritages voisins; parce qu'il n'y a point de rue ni de chemin entre deux. (b)

(b) Un mur joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, est un mur, dont le parement vers le Voisin est assis sur la ligne qui sépare les deux héritages voisins; ensorte qu'il ne reste aucun espace entre cette ligne de séparation & le parement de ce mur. Mais on ne peut, suivant moi, appeller un mur assis de la moitié de son épaisseur sur un terrein, & l'autre moitié sur un autre, un mur joignant sans moyen l'héritage d'autrui; ce mur ainsi planté joint bien sans moyen l'héritage d'autrui, mais il fait plus, il anticipe & empiette sur l'héritage d'autrui, dans un mur assis sur le terrein de celui à qui appartient le mur, le Voisin n'a aucune propriété; dans le mur qui est assis moitié sur un terrein, & moitié sur l'autre, le Voisin a une portion de propriété, qui est son terrein. S'il vouloit se rendre ce mur mitoyen, dans l'estimation qui en seroit faite, on ne feroit aucune estimation du fonds de terre puisqu'il lui appartient; par conséquent il y a de la différence entre le premier mur & le second; & il sembleroit que la disposition de cet Article 200 de la Coutume ne devroit point être également appliqué à l'égard de l'un, comme envers l'autre. Et la preuve que la Coutume n'a pas entendu permettre de prendre des vues de Coutume dans d'autres murs que dans ceux joignans sans moyens à l'héritage d'autrui, est la suite de la disposition de cet Article, qui fixe à neuf pieds de hauteur les enseuillemens des vues de Coutume prises au rez-de-chaussée. Ces vues ne sont praticables que dans les murs joignans sans moyens à l'héritage d'autrui; car les autres murs qui sont mitoyens en partie, ne peuvent l'être moins qu'en dix pieds de hauteur, qui est la hauteur prescrite par la Coutume pour les murs de clôture; par conséquent la Coutume n'a point entendu comprendre dans sa disposition d'autres murs que ceux joignans sans moyens à l'héritage d'autrui, & appartenans en entier à celui qui veut ouvrir des vues de Coutume. C'est certainement ce qui a été cause que les Jugemens ont varié sur les vues de Coutume prises dans les murs mitoyens, assis moitié sur le terrein de

6. Lorſqu'un Voiſin fait élever ſa maiſon plus haute que celle de ſon Voiſin, & qu'à ce ſujet il fait exhauſſer à ſes dépens ſeul, au-deſſus du mur mitoyen, il peut faire des vûes de Coutume dans l'exhauſſement du mur qu'il aura fait faire à ſes dépens. (c)

7. Quand le Voiſin, qui a fait conſtruire ou exhauſſer à ſes dépens un mur mitoyen, ſoit en tout ou en partie à lui ſeul appartenant, contre lequel l'autre Voiſin n'a pas d'Edifice adoſſé, n'a point fait de vues audit mur en le conſtruiſant; il a droit, & peut enſuite toutes fois & quand il lui plaira y faire percer des vûes de Coutume dans la partie dudit mur à lui ſeul appartenante, en avertiſſant auparavant ſon Voiſin par une ſimple ſignification, & en faiſant rétablir les dommages qu'il pourroit cauſer à la maiſon de ſon Voiſin, en y perçant les vûes. (d)

8. Il faut obſerver que les vues que l'un des Voiſins a dans le mur à lui ſeul appartenant, ſéparant ſans moyen ſa maiſon de celle de ſon Voiſin, ne peuvent empêcher le Voiſin de ſe ſervir de ce mur pour ſe loger & bâtir contre, en rem-

l'un, & moitié ſur celui de l'autre des Propriétaires. Il eſt vrai que les Jugemens qui les ont autoriſés ſont en plus grand nombre que ceux qui ont ordonné que ces vues ſeroient bouchées, le Propriétaire, ſur l'héritage duquel ſont priſes les vues, rembourſant la moitié de la valeur du mur, dans lequel ces vues étoient percées & ouvertes; mais auſſi les derniers Jugemens intervenus ſur ces ſortes de vues les ont ſupprimées.

(c) Voyez ce qui a été dit dans les Notes de l'Article 5 du Commentaire ſur le préſent Article de la Coutume.

(d) Cette déciſion eſt encore une ſuite, & eſt tirée des Jugemens qui ont permis d'avoir des vues de Coutume dans les murs non mitoyens, ſoit qu'ils ſoient entiérement aſſis ſur le terrein d'un des Propriétaires, ou qu'ils ſoient poſés moitié de leur épaiſſeur ſur l'un & moitié ſur l'autre.

bourſant au Voiſin, à qui le mur appartient, la moitié de la valeur dudit mur, ſuivant les Articles 195 & 198, ci-devant de la Coutume; & ce faiſant les vûes doivent être bouchées, parce que le mur ſeroit devenu commun & mitoyen entre les deux Voiſins.

9. Il y a eu pluſieurs Arrêts rendus au ſujet des vues de Coutume faites en des murs reconſtruits ou exhauſſés par l'un des Voiſins, au-deſſus des murs mitoyens, dont ceux rapportés ci-après ſont ſuffiſans pour faire connoître qu'il eſt permis à celui à qui ſeul le mur appartient, d'y faire des vûes de Coutume tirant du jour du côté de l'héritage de ſon Voiſin.

10. L'Arrêt rendu le 24 Novembre 1617 entre les Mathurins de Paris, & Nicolas Dufoſſé, a été cité par pluſieurs Commentateurs de la Coutume. Les Mathurins ayant fait élever le mur de leur Dortoir ſur le mur mitoyen qui ſéparoit leur héritage de celui dudit Nicolas Dufoſſé, lequel ayant fait oppoſition & demandé que la fenêtre fût bouchée; les Mathurins furent condamnés par Sentence du Châtelet du 6 Août 1616 d'ôter la vûe & d'en réduire la baye à ſept pieds de hauteur d'appui, avec fer maillé & verre dormant; ce qui ayant été exécuté de la part des Mathurins, ledit Dufoſſé ayant appellé de la Sentence du Châtelet, demandant que la vue fût entiérement bouchée, l'Arrêt du 24 Novembre 1617 ordonna que la vue reſteroit en l'état qu'elle avoit été réduite, juſqu'à ce que ledit Dufoſſé bâtiſſe contre ledit mur.

11. Un autre Arrêt du 24 Mai 1624 rendu en pareil cas entre Gabriel Caltier, & Nicolas Couſin, par lequel il eſt ordonné que les vues laiſſées par ledit Gabriel Caltier, en un rehauſſement de mur

qu'il

qu'il avoit fait faire à ſes dépens ſeul ſur le mur mitoyen ; & depuis leſdites vues ayant été bouchées par Sentence de M. le Prévôt de Paris du 21 Novembre 1621, ſeront rétablies comme ayant été faites ſuivant la diſpoſition de la Coutume, & ſans préjudice audit Couſin de pouvoir bâtir contre, aux conditions portées par la Coutume ; quoi faiſant, ſeront leſdites vues bouchées.

12. Autre Arrêt du 15 Février 1635 entre Demoiſelle Eliſabeth Perignon, veuve de Meſſire Henri Philippe, Appellante d'une Sentence de M. le Prévôt de Paris du 9 Septembre 1634, par laquelle il étoit jugé que les vues laiſſées en un rehauſſement du mur, au-deſſus de clôture, ſeroient bouchées, en rembourſant la moitié dudit mur ; la Cour a ordonné que les vues demeureront juſqu'à ce que le Voiſin veuille bâtir contre, & payer la moitié dudit mur ; lequel rembourſement celui qui a les vues ne ſera pas contraint de recevoir que le Voiſin ne bâtiſſe contre.

13. Autre Arrêt du 16 Mars 1641 donné en la ſeconde Chambre des Enquêtes, entre le Sieur Dubois & le Sieur Poitevin, touchant des vues laiſſées en un mur élevé au-deſſus de clôture par ledit Poitevin, pour l'uſage de ſa maiſon, joignant celle dudit Sieur Dubois, ſiſe rue Coqueron ; par lequel il eſt dit : que les vues, comme néceſſaires, ſeront réduites ſelon la Coutume, avec la liberté audit Dubois de bâtir contre, en rembourſant le mur : quoi faiſant, ſes vues ſeront bouchées.

14. Autre Arrêt du 16 Mars 1641, rendu en la troiſieme Chambre des Enquêtes, entre Claude Turpin & Conſorts, & Meſſire Henry Taconnet, touchant les vues de leurs Maiſons, ſiſes au Port S. Landry, qui ordonne que les vues en queſtion

seront réduites selon la Coutume, si réduire se peuvent, sinon bouchées.

15. Autre Arrêt du 22 Juin 1651, rendu en la Grand'Chambre, entre Antoine Riberet, & François Milet, touchant leurs Maisons, sises, l'une, rue Sainte-Croix, l'autre, vieille rue du Temple, ayant droit par partage fait entr'eux en conséquence de l'acquisition faite en commun, par lequel partage il est porté, que le mur qui séparoit la maison dudit Milet & la cour dudit Riberet, seroit reculé de ce qu'il avançoit de plus que l'alignement du pan du mur de la Maison dudit Milet, & que les vues & portes qui étoient en ce mur seroient bouchées, tellement qu'il n'y aura aucune Servitude sur l'un & l'autre héritage desdits Milet & Riberet. Ledit Milet ayant fait abattre ledit mur & l'ayant retiré sur son fonds, conformément au partage, en le reconstruisant à ses dépens seul, y avoit laissé des vues aux termes de la Coutume. Riberet s'y étant opposé, soutenoit que par le partage il ne devoit point y avoir de vues, & Milet soutenoit au contraire, qu'il étoit dit par le partage qu'il n'y aura aucune Servitude sur l'un & l'autre héritage, & que s'il n'avoit pas la liberté ordinaire en pareil cas, son héritage seroit asservi contre les termes du partage, les vues qu'il avoit laissé au mur, n'y étant pas pour une perpétuelle demeure, mais jusqu'à ce que le sieur Riberet se rendît le mur commun en bâtissant contre; & que pour ce qui étoit dit par le partage, que les vues & portes qui étoient en l'ancien mur seroient bouchées; cela se devoit entendre qu'il n'y auroit pas de Servitude. L'Arrêt du 22 Juin 1651 porte que les vues en question demeureront en l'état qu'elles sont, si mieux n'aime ledit Riberet rembourser

les charges suivant la Coutume, c'est à-dire, en bâtissant contre, auquel cas seront lesdites vues bouchées. (e)

16. Autre Arrêt du 20 Juillet 1651 rendu en la premiere Cambre des Enquêtes, entre Jeanne Martin, veuve de Nicolas Danet, Popriétaire d'une Maison, sise rue Greneta ; ladite Maison faisant ci-devant partie, & divisée d'avec celle de Jean Tondu. l'Acte de partage portant que les vues & portes qui étoient au mur séparant les héritages des Parties seroient bouchées à plein, & qu'il n'y aura aucune vue ni servitude ; ledit Tondu ayant fait démolir le mur de clôture où étoient les portes & vues, & l'ayant fait reconstruire & élever au-dessus, y avoit laissé une vue de Coutume. La veuve Danet ayant fait plainte & demandé que son Voisin fût tenu de boucher cette vue de Coutume qu'il avoit laissé au mur qu'il avoit fait bâtir à neuf, au-dessus de clôture, au lieu de celui qu'il avoit démoli, où étoient les vues bouchées suivant l'ordre du partage ; d'autant que ce partage

(e) *Si mieux n'aime ledit Riberet rembourser les charges suivant la Coutume*, M. Desgodets a ajouté l'interprétation qui suit, en disant : *C'est-à-dire, en bâtissant contre, au moyen de quoi lesdites vues seront bouchées.* L'Arrêt ajoute : *& sera ledit mur en question commun & mitoyen entre les Parties.* Cette interprétation ne me semble pas juste, parce que l'Arrêt en prononçant : si mieux n'aime ledit Riberet rembourser les charges qu'il a reçu & payer la moitié de la valeur de ce mur ; il n'est point question de bâtir dans cet Arrêt. Les Arrêts qui ont autorisé ces vues n'ont pas manqué de prononcer : & seront lesdites vues bouchées en bâtissant contre ce mur. Ainsi, loin que cet Arrêt soit pour le soutien des vues de Coutume, il les supprime en remboursant la moitié du mur, & se le rendant mitoyen.

disoit qu'il n'y devoit avoir aucune vue ni servitude audit mur : ledit Tondu ayant répondu pour défense qu'il offroit de boucher lesdites vues, lorsque la Demanderesse voudroit bâtir contre ledit mur & lui en rembourser la moitié ; par ledit Arrêt, ladite Danet a été déboutée de sa demande & condamnée aux dépens de la Sentence dont elle avoit appellé, & de la Descente.

17. Autre Arrêt du 17 Janvier 1665 rendu entre Pierre Jouannot, & Gabriel Malivoire, touchant leurs Maisons, sises à l'entrée du Faubourg Saint Antoine ; ledit Arrêt porte que les vues laissées par ledit Malivoire en sa Maison, & qui tiroient du jour du côté dudit Jouannot seront réduites aux termes de la Coutume, sinon bouchées, conformément à la Sentence du Prévôt de Paris, du 13 Février 1664.

18. De tous les différens Arrêts rapportés ci-dessus, l'on peut inférer que celui des Voisins qui fait construire un mur mitoyen à ses dépens seul, soit depuis le bas jusqu'en haut ou au-dessus du mur de clôture, ou en exhaussement plus haut que l'hébergé de son Voisin, a droit d'y laisser des vues, suivant la disposition de la Coutume, dans la portion du mur à lui seul appartenante, & que s'il n'y en a pas laissé en le construisant, il peut y faire percer des vues toutefois & quand il lui plaira, aux conditions portées par la Coutume, avec clauses, qu'il avertira son Voisin dans le dernier cas, auparavant que de percer ces vues, par une simple signification, & en rétablissant le dommage qu'il lui auroit causé par les percemens desdites vues, ainsi qu'il a été dit ci-devant. Mais il faut toujours observer de faire lesdites vues aux termes de la Cou-

tume ; ſinon le Voiſin peut obliger celui qui a laiſſé ou fait percer leſdites vues, de les réduire ſuivant la Coutume ; & au cas que leſdites vues ne ſe puiſſent pas réduire aux termes & conditions de la Coutume, ledit Voiſin eſt en droit de les faire boucher.

19. Il s'enſuit auſſi que le Voiſin qui n'a pas d'Edifice adoſſé contre le mur mitoyen appartenant à ſon Voiſin ſeul, ne le peut pas contraindre à en recevoir le rembourſement pour ſe le rendre mitoyen, en intention d'en faire boucher les vues ou autrement, à moins qu'il ne bâtiſſe & adoſſe un Edifice contre ledit mur : & s'il n'en occupe pas toute la hauteur ou la largeur, il ne peut pas obliger ſon Voiſin à recevoir le rembourſement de ce qui reſtera dudit mur par le deſſus ou par le côté de l'Edifice qu'il adoſſera, à l'exception toutefois de la hauteur de clôture que ledit Voiſin peut ſe rendre mitoyen & obliger l'autre Voiſin à en recevoir le rembourſement dans ladite hauteur de clôture ; ce qui a été jugé dans le premier cas ci-deſſus, entre le ſieur Perdereau, & le ſieur de Bruxelles ; le ſieur Perdereau ayant été obligé, au ſujet du bâtiment que faiſoit faire le ſieur de Bruxelles, de rétablir le mur mitoyen de ſa Maiſon, rue de la Lanterne proche S. Bon ; le ſieur de Bruxelles n'ayant pas voulu contribuer à la refection dudit mur que juſqu'à la hauteur de clôture au droit de ſa Cour, le ſieur Perdereau fit faire le ſurplus à ſes dépens, & y fit faire des vues de Coutume, & le ſieur de Bruxelles ayant demandé d'être reçu à rembourſer la moitié dudit mur de ce à quoi il n'avoit pas contribué, afin de les faire boucher, il fut débouté de ſa demande, & il fut ordonné que les vues de-

meureroient en l'état qu'elles étoient jusqu'à ce qu'il bâtisse contre ledit mur. (f)

20 Par Arrêt du 6 Septembre 1625 donné entre les Religieuses de Sainte-Marie, proche la Porte S. Antoine, & le Propriétaire d'une Maison sise rue de la Cerisaie, il a été ordonné qu'une lucarne de cette Maison qui servoit à aller nettoyer les goutieres & autres utilités, quoiqu'à trois pieds du mur mitoyen, seroit rehaussée à sept pieds d'enseuillement, & garnie d'une fenêtre de bois fermant à clef, laquelle seroit entre les mains du maître de la Maison.

21. Autre Arrêt du 18 Janvier 1661 qui ordonne qu'une lucarne saillante par laquelle on regardoit dans la cour du Voisin, seroit bouchée, & qu'il pourroit seulement y avoir une fenêtre de fer maillé & verre dormant.

22. Pour expliquer ce que la Coutume dit en cet Article 200 que les vues de Coutume doivent être à neuf pieds de haut au-dessus du Rez-de-Chaussée

(f) M. Desgodets a cité les Arrêts qui permettent les vues percées dans les murs non mitoyens quant à la construction, mais mitoyens quant à leur assiette, à l'exception de l'Arrêt du 22 Juin 1651 qu'il a cru être favorable à son sentiment; mais il a obmis un Arrêt du 12 Juillet 1670 rendu en l'Audience de la Grand'Chambre, à huis clos, sur les Conclusions de M. Talon, Avocat Général, au profit de M. le Président Perot; par lequel il fut dit que, *le Voisin qui auroit des vues & fenêtres aux Us & Coutume de Paris, dans un mur à lui seul appartenant, sur le jardin du Sieur Président Perot, seroient & demeureroient bouchées en remboursant par ledit sieur Perot au Voisin, la somme de 2000 liv. pour l'estimation de la moitié de ce qui n'étoit pas mitoyen, quoiqu'il n'eût pas dessein de bâtir contre.* Cette décision est bien précise; ensorte qu'il paroîtroit que la Jurisprudence auroit changé touchant les vues de Coutume; cet Arrêt étant postérieur à ceux cités par M. Desgodets.

en terre, quant au premier étage, & quant aux autres étages, de ſept pieds au-deſſus du Rez de-Chauſſée. Par le terme du Rez-de-Chauſſée, on entend communément le ſol ou le deſſus du pavé des rues, des cours, ou le deſſus du terrein des jardins, chantiers, terres labourables & autres ſortes de terrein. Et c'eſt ce Rez-de-Chauſſée que la Coutume explique par le terme de Rez-de-Chauſſée, rez-de-terre. On nomme auſſi le deſſus des aires des planchers des différens étages d'une Maiſon, le Rez-de-Chauſſée de chacun de ces étages ce que la Coutume ſignifie par le terme de Rez-de-Chauſſée des autres étages.

23. Lorſque la Coutume dit neuf pieds de haut au-deſſus du Rez-de-Chauſſée en terre quant au premier étage, & quant aux autres étages à ſept pieds au-deſſus du Rez-de-Chauſſée, les meſures de neuf & ſept pieds ſe doivent entendre être depuis ces différens Rez-de-Chauſſée juſqu'au-deſſus des appuis ou enſeuillemens des fenêtres, pour vue, que l'on peut faire en ces différens étages, & non de la grandeur des fenêtres ou vues, leſquelles ne ſont pas limitées & peuvent être ſi hautes & ſi larges que l'on voudra, depuis le deſſus de leurs appuis juſques ſous leur linteau, & entre leur piédroit ou tableau. (g)

24. La Loi de la Coutume, pour les hauteurs des appuis ou enſeuillemens des vûes & fenêtres des étages au-deſſus du rez-de-chauſſée, eſt aſſez expliquée, en diſant que les ſept pieds ſe doivent prendre depuis le deſſus de l'aire des planchers, ſoit de plâtre, de carreau, de parquet ou autre ma-

(g) Voyez ce qui a été dit dans les Notes ſur l'Article 5 du Commentaire du préſent Article.

tiere, jusqu'au dessus des appuis ou enseuillemens des fenêtres & vûes Mais la hauteur de neuf pieds pour celles de l'étage du bas, qui est celui du rez-de-chaussée, demande une plus ample explication, qui se peut néanmoins définir en disant, qu'il ne peut pas y avoir moins de neuf pieds, depuis le rez-de-chaussée du dessus du pavé de la cour ou du terrein du jardin de la maison du Voisin, ni moins de sept pieds depuis le dessus de l'aire du plancher des logemens où sont les vûes; jusqu'au-dessus de l'appui ou enseuillement de la fenêtre ou vûe: & ces deux mesures doivent être également observées tant d'un côté que de l'autre; parce que si la cour de l'héritage où sont les logemens où l'on fait les vûes étoit plus basse que l'aire des logemens, & que l'on prît la mesure de neuf pieds du rez-de-chaussée de cette cour, les appuis des vûes de cet étage se pourroient trouver à la hauteur d'accoudoir, & même plus bas, selon que l'aire des logemens seroit plus élevé que le rez-de-chaussée de la cour: au contraire, si l'on prenoit les neuf pieds du dessus de l'aire des logemens, & que cet aire fût plus bas que la cour ou terrein du Voisin, les appuis des vûes se trouveroient trop bas par rapport au côté du Voisin; si on se contentoit aussi de prendre la hauteur de neuf pieds du rez-de-chaussée de la cour ou du terrein du Voisin, & que l'aire des logemens où seroient les vûes fût beaucoup plus élevé que le Rez-de-Chaussée du Voisin, les appuis des vues se pourroient de même rencontrer plus bas que la hauteur d'accoudoir ou d'appui par rapport aux logemens. Ainsi en réglant la hauteur d'appui ou enseuillement des vues de Coutume à n'avoir pas moins de neuf pieds de hauteur du côté du Rez-de-Chaussée du Voisin, ni moins de sept pieds de

hauteur du dessus de l'aire du plancher des logemens, quelque différence de niveau qu'il y ait entre le Rez-de-Chaussée des étages des Voisins, les vues seront toujours aux termes de la Coutume.

25. Quoiqu'il soit dit que l'enseuillement des vues de l'étage du Rez de-Chaussée doit être à neuf pieds de hauteur au-dessus du sol; c'est si le mur n'est pas mitoyen à la hauteur de clôture, qui est ordinairement de dix pieds par le côté du Voisin; car il est toujours entendu qu'il ne peut pas y avoir des vues en la partie du mur qui est commune & mitoyenne aux deux Voisins; mais si le mur appartenoit dès le bas à celui qui a les vues de Coutume, les appuis ou enseuillemens de ces vues ne pourroient pas être plus bas que les neuf pieds prescrits par l'Article 200 de la Coutume, à prendre par le côté de l'autre Voisin. (h)

(h) Lorsque la Coutume de Paris dit: *à neuf pieds de haut au-dessus du Rez de-Chaussée & terre quant au premier étage:* l'usage d'interpréter cet Article de la Coutume, est de dire, que dans l'étage du Rez-de-Chaussée les vues de Coutume ne peuvent être qu'à neuf pieds de terre, c'est-à-dire, à neuf pieds du carreau, de l'aire, du plancher, &c. des pieces qu'elles éclairent, & au premier étage au dessus, & dans les autres étages à sept pieds; la Coutume appellant l'étage du Rez-de-Chaussé le premier étage, c'est-à-dire, celui qui est sur le Sol.

Nous avons fait voir que la disposition de cet Article 200 ne peut avoir lieu que dans les murs joignans sans moyen à l'héritage d'autrui; que c'est l'intention de la Coutume en cet Article, & le sens dans lequel il doit être entendu; la Coutume s'expliquant nettement & précisément là-dessus; d'où il résulte que ces sortes de vues ne pourroient se pratiquer que très-rarement: tous les Propriétaires des héritages de Ville, en cette Coutume, étant ou obligés de se clorre, ou libres de le faire; ensorte que ces vues ne pourroient se pratiquer que dans le cas où un Propriétaire ne se soucieroit pas de con-

tribuer au mur de clôture, dans les endroits sujets à clôture, ou dans les endroits où il ne le voudroit pas faire, dans les lieux où on n'est point obligé de se clorre. La jouissance, outre cela, de ces vues seroit très-peu assurée, tous les Propriétaires ayans la faculté de pouvoir rendre ces murs joignans sans moyen à l'héritage d'autrui, communs & mitoyens jusqu'à la hauteur de clôture quand bon leur sembleroit: & comme ces murs cesseroient de joindre sans moyens à l'héritage d'autrui, mais anticiperoient dessus, comme il a été dit ci-dessus, ils deviendroient pour lors mitoyens, quant à leur assiette, & feroient cesser le droit de ces vues suivant moi.

La hauteur des enseuillemens ordonnés dans cet Article pour les vues; quoique percées au mur joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, ne sont pas toujours praticables, surtout dans l'étage du Rez-de-Chaussée, dans lequel il est prescrit de donner neuf pieds d'enseuillement aux vues percées dans cet étage. Par exemple: si l'héritage, qui a des vues sur l'héritage voisin, est six pieds plus bas que l'héritage du Voisin, on ne pourroit percer ces vues à neuf pieds d'enseuillement du Rez de-Chaussée de l'héritage qu'elles éclairent; parce que ces vues ne seroient qu'à trois pieds de hauteur du Rez-de-Chaussée du Voisin; ce qui exposeroit ce Voisin à être vu dans son héritage; ce qui est contre la disposition de la Coutume, qui n'a fixé ces hauteurs d'enseuillement que pour empêcher le Voisin d'être vu chez lui.

Et en supposant que ces vues de Coutume pussent avoir lieu dans un mur en sur-élévation au-dessus d'un mur de clôture mitoyen: la hauteur des enseuillemens fixée par la Coutume pour ces vues, ne pourroit avoir lieu en tous les cas, surtout au Rez-de-Chaussée.

Car premiérement, si les héritages qui se joignent sont d'un même Sol, c'est-à-dire, si les terreins de ces héritages sont de niveau; on ne pourra percer des vues de Coutume sur un de ces héritages à neuf pieds d'enseuillement, vû que la hauteur de clôture est de dix pieds, & qu'on ne peut percer de ces vues en mur mitoyen.

Secondement, si le terrein d'un Voisin sur lequel l'autre Voisin voudroit prendre des vues de Coutume étoit, par exemple, plus haut que l'autre de six pieds; le Propriétaire de l'héritage le plus bas ne pourroit avoir des vues de Cou-

26. Lorsque les vues de Coutume servent à éclairer des escaliers, & que les rampes des marches sont au long du mur où sont les vues; on doit à chaque étage prendre la hauteur des enseuillemens ou appuis des vues de dessus de la plus haute marche, qui est au droit du dessous de la largeur de la vue rampante comme les marches; en sorte qu'il y ait au droit du dessus de chaque marche, jusqu'au dessus de l'enseuillement & appui de la vue, la hauteur marquée par la Coutume.

27. Les lieux supérieurs, comme terrasses, galleries, balcons & autres à découvert, adossés contre les murs mitoyens, lesquels ne servent point de logement, doivent être clos de murs ou cloisons du côté des Maisons & héritages voisins, du moins jusqu'à la hauteur de sept pieds au-dessus de l'aire des planchers, quand même ces lieux tireroient leur jour du côté ou du dessus des toîts des Maisons voisines: & si ces lieux étoient ouverts, on

tume qu'en les perçant à seize pieds de hauteur de son Rez-de-Chaussée, ne pouvant les ouvrir qu'au-dessus de la clôture de son Voisin; si le terrein du Voisin avoit été encore plus haut, il auroit fallu de même élever l'enseuillement des vues plus haut.

Il pourroit aussi se trouver des cas où il ne seroit pas possible d'ouvrir des vues de Coutume à sept pieds d'enseuillement du Rez-de-Chaussée du premier étage au-dessus de celui du Rez-de-Chaussée. Exemple: si le Rez-de-Chaussée de l'héritage sur lequel on voudroit prendre ces vues étoit plus haut de dix pieds que celui qui voudroit avoir ces vues, le mur étant mitoyen jusqu'à hauteur de clôture, ces vues ne pourroient commencer à être percées qu'à vingt pieds de hauteur du Rez-de-Chaussée de l'héritage le plus bas: si l'étage de Rez-de-Chaussée avoit dix pieds de hauteur, & l'épaisseur du plancher un pied; on ne pourroit prendre cette vue qu'à neuf pieds d'enseuillement au dessus du plancher de l'étage au-dessus de celui du Rez-de-Chaussée,

seroit obligé d'y mettre des barreaux de fer & verres dormans, ensorte que le vuide entre le haut du mur & le dessous de leurs toîts, soit réputé être une vue.

M. Auzanet dit sur cet Article 200 de la Coutume, que l'on peut avoir des vues sur un Cimetiere voisin, sans observer les hauteurs prescrites par la Coutume; mais il faut qu'il y ait fer maillé & verre dormant, & ce faisant, on ne peut pas contraindre celui qui a les vues, de les réduire à la hauteur prescrite par la Coutume. Ainsi jugé pour le Cimetiere des Saints Innocents, par Arrêt du dernier Juin 1622. (i)

29. Si l'un des Voisins avoit des vues de Coutume en un mur à lui seul appartenant, joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, soit que le fond de l'épaisseur du mur fût tout entier sur son héritage, ou que l'épaisseur du mur fût sur un fonds mitoyen, c'est-à-dire, moitié sur chacun de ces deux héritages, l'autre Voisin pourroit faire construire un au-

(i) M. Auzanet dit, qu'il a été ainsi jugé au sujet du Cimetiere des SS. Innocens, & ajoute qu'il faut qu'il y ait fer maillé & verres dormans, fondé sur la décision d'une même question, qui a été jugée & décidée en l'Audience de la Grand'Chambre, sur les conclusions de M. l'Avocat Général Talon, par Arrêt du dernier Juin 1622, entre les Marguilliers de S. Eustache, & le Commissaire Barennier, dans lequel il est dit, que ces vues n'ont pas besoin d'être reduites à la hauteur de coutume, les Trépassés n'ayant pas les mêmes passions & affections que les hommes vivans, qui n'aiment point que leurs occupations ordinaires soient connues; mais qu'il étoit nécessaire qu'il y eût fer maillé & verres dormans, pour empêcher de jetter des immondices dans les Cimetieres, & d'interrompre les prieres qui s'y font. Il y a plusieurs Cimetieres à Paris, sur lesquels les Voisins ont des vues droites sans fer maillé ni verre dormant; ce qui peut être par tolérance.

tre mur ſur ſon propre fonds, & à ſes dépens ſeul, joignant ſans moyen, contre le mur, où ſeroient les vües appartenantes à ſon Voiſin, & par ce moyen boucher les vues de l'autre, ſans que celui qui auroit les vues puiſſe faire percer au travers du nouveau mur, pour redonner de la lumiere à ces anciennes vues. Mais celui qui feroit faire ce ſecond mur, ſeroit tenu de le faire aſſez épais & ſolide pour ſe pouvoir ſoutenir ſeul ſans s'appuyer, ni avoir aucune liaiſon avec l'ancien mur de ſon Voiſin, & ce ne pourroit pas être un ſimple contre-mur. Dans ce cas, l'autre Voiſin pourroit, s'il le jugeoit à propos, faire démolir ſon ancien mur où étoient les vues, s'il y en avoit, bâti de toute ſon épaiſſeur ſur ſon propre fonds, & ſe rendre le nouveau mur mitoyen, en rembourſant à l'autre la moitié de la valeur dudit mur & du fonds de terre ſur lequel il ſeroit bâti, ſuivant l'Article 194 de la Coutume de Paris. (k)

(k) Mais en ſe rendant, ce nouveau mur mitoyen, par la démolition de ſon ancien mur, il ne pourroit recouvrer ſes vues, vû qu'il ne pourroit acquérir que la moitié, & non le tout.

ARTICLE 201.

Ce que c'eſt que Fer maillé & Verre dormant.

FEr maillé eſt treillis, dont les trous ne peuvent être que de quatre pouces en tous ſens : & verre dormant eſt verre

attaché & scellé en plâtre, qu'on ne peut ouvrir.

Conférence de l'Article 201 dans celle de l'Article 200.

Explication.

1. Lorsque cet Article 201 de la Coutume dit, fer maillé, c'est treillis, dont les trous ne peuvent être que de quatre pouces en tous sens, il faut entendre que fer maillé est une grille de petit fer carillon, qui ne peut avoir moins de six lignes de grosseur composée de montans & traverses croisées, formant des trous quarrés, que l'on nomme *maillés*; & chaque trous ou maille ne peut avoir plus de quatre pouces de vuide, tant de hauteur que de largeur. Ces grilles peuvent être faites de fer quarré, par montans & traverses, entaillés moitié par moitié, assemblés l'un dans l'autre, & goupillés ensemble, & chaque assemblage avec de petits goujons de fer rivés des deux côtés, ou bien de fer arondi, les montans enfilés dans des trous percés au travers des travefes, ou les traverses enfilées dans les montans.

2. Les grilles de barreaux de fer de gros carillon de neuf à dix lignes de gros, sont tolérées, étant espacées à quatre pouces de vuide d'un barreau à l'autre, enfilés dans une traverse de fer par le milieu de la hauteur, si la baye de la vue est petite, ou dans deux ou trois traverses sur la hauteur, si la baye est haute; en sorte qu'il n'y ait pas plus de cinq pouces de distance d'une traverse à l'autre: néanmoins le Voisin peut obliger celui à qui sont les vues, d'y mettre une grille de fer maillé, suivant cet Article 201 de la Coutume.

3. Si les barreaux de fer étoient espacés à cinq pouces de vuide entre deux barreaux, on seroit contraint, outre les barreaux, d'y mettre au derriere un treillis de gros fil de fer dans toute la largeur & hauteur de la baye, pour empêcher que l'on ne puisse rien jetter au travers, à cause de la grande distance qui seroit entre les barreaux; ce qui tiendroit lieu d'une grille de fer maillé.

4. Les grilles, tant de fer maillé qu'à barreaux de fer, doivent être attachées & scellées en plâtre par chacun des bouts des montans, traverses & barreaux, dans l'épaisseur du mur, ensorte qu'elles y soient dormantes, & ne se puissent ouvrir. Si les murs auxquels sont les vues, sont bâtis sur un fonds mitoyen; c'est-à-dire, que la moitié de leur épaisseur soit sur l'un des héritages, & l'autre moitié sur l'autre héritage; alors les grilles & barreaux doivent être scellés précisément dans le milieu de l'épaisseur des murs: mais si le mur est de toute son épaisseur sur le fonds de l'héritage, celui à qui sont les vues, pourroit faire placer les grilles & barreaux de fer plus près du parement du mur, vers le côté de son Voisin, à condition qu'il resteroit de l'épaisseur du mur suffisamment pour en bien faire les scellemens.

5. Les feuillures, embrasures & clayes de vues, se peuvent faire d'après le derriere des grilles ou barreaux de fer immédiatement, & on en peut faire les évasemens si grands que l'on veut.

6. Lorsque l'on met un chassis de bois aux vues, il peut-être à carreaux ou panneaux de verre; il doit être arrêté avec des pattes scellées en plâtre dans le mur, pour ne se pouvoir ouvrir ni ôter: à ce sujet, les feuillures du chassis pour recevoir le verre, doivent être par le dedans, afin de pouvoir ôter le

verre pour le laver : c'eſt pourquoi on y peut mettre un panneau de verre ſans chaſſis, attaché avec du clou & ſcellé avec du papier, & il ſera réputé être verre dormant ſcellé en plâtre, de même que les panneaux & carreaux de verre qui ſont attachés avec des pointes, & ſcellés avec du papier ſur le chaſſis de bois ; leſdits chaſſis de bois ou ſimples panneaux de verre peuvent être mis joignant les grilles & les barreaux de fer par le dedans.

7. A l'égard des vues de Servitude qui ſont aux murs ſéparans deux Maiſons ou héritages, lorſqu'il n'eſt point marqué dans le Titre de ces vues, s'il y aura des grilles de fer maillé ou à barreaux, & du verre dormant, aux termes de cet Article 201, ou s'il n'y en aura pas ; l'on doit y mettre des grilles de fer maillé ou à barreaux, & verre dormant, aux termes de cet Article 201. Ainſi jugé par l'Arrêt du 17 Avril 1605, rapporté ci-devant ſur l'Article 199, entre Claude de la Dehorts & M. Liquart, par lequel il eſt ordonné que les vues de Servitude ſeroient garnies de fer maillé & verre dormant, quoiqu'il n'en fut pas fait mention dans le Titre.

8. Par autre Arrêt du 7 Mai 1649, il eſt ordonné que les anciennes vues où il n'y avoit point de garnitures de fer, ſeroient garnies de barreaux de fer montans & traverſans, enſorte que les eſpaces ſoient de demi-pied ſeulement aux étages hauts. Le prononcé de ce dernier Arrêt ne s'explique pas aſſez clairement, l'on peut entendre que c'étoit d'anciennes vues de Servitude ; & par le terme de barreaux montans & de traverſans, on comprend des grilles de fer maillé, & l'eſpace de demi-pied ſe pouvant appliquer tant entre les traverſans, qu'entre les barreaux du milieu de l'un au milieu de l'autre.

9. Cet

9. Cet Article 201 de la Coutume, & le précédent 200, sont judicieusement établis, parce que celui qui a ces vues, voit & reçoit le jour & la lumiere en sa Maison, & l'autre d'où les vues & fenêtres prennent le jour, n'en reçoit aucune incommodité, parce que les hauteurs de neuf & de sept pieds d'enseuillemens ou appuis sont au-dessus de la hauteur de l'homme, ensorte que l'on ne peut rien voir chez lui, & que le verre dormant scellé en plâtre, & les grilles de fer maillé empêchent qu'on puisse jetter quelque chose sur son héritage. (a)

(a) Voyez ce qui a été dit dans les Notes des Articles 199 & 206.

Ces vues occasionnent des difficultés continuelles entre les Voisins. Peu de ceux qui jouissent de ces vues, se renferment dans les dispositions de cet Article 201; les uns diminuent l'enseuillement de ces vues, pour profiter davantage de la lumiere; les autres n'y mettant point de verres dormans, mais des chassis ouvrans pour pouvoir donner de l'air aux endroits qu'elles éclairent; les autres espaçant les barreaux de fer plus qu'il n'est prescrit par cet Article, pour avoir d'autant plus de jour, les barreaux serrés offusquant davantage ces vues. Ces sortes de vues sont des sources à Procès entre les Propriétaires.

ARTICLE 202.

Distance pour une vue droite & baye de côté.

AUcun ne peut faire vue droite sur son Voisin, ni sur place à lui appartenante, s'il n'y a six pieds de distance entre ladite vue & l'héritage du Voisin, &

ne peut avoir baye de côté, s'il n'y a deux pieds de distance.

Conférence de l'Article 200.

Calais, 188, comme à Paris.

Rheims, 352 : Si aucun ayant Maison, fait à côté saillies & fenêtres, les Voisins qui bâtiront à côté pourront étouper lesdites fenêtres, art. 356 : Si un homme édifie entiérement sur son héritage, tellement que l'égout de son toit, choie sur le sien, il peut faire en son Edifice tant de vues, clairées & fenêtres que bon lui semble, art. 357, & ne pourra ledit Voisin offusquer ou du tout empêcher lesdites vues & fenêtres & bâtir à l'endroit d'icelles à plus près que 2 pieds ½.

Lille, art. 229 : Un héritier peut édifier sur son héritage tel édifice que bon lui semble, pour empêcher les vues de son voisin ou autrement, s'il n'y a titre au contraire.

Lorraine, tit. 14. art. 1 : Chacun peut dresser vues sur soi, n'y eût-il héritage plus que pour le tour du ventillon, (contre-vent), & le voisin peut bâtir sur son héritage au préjudice de telles vues, laissant la place dudit tour libre, art. 2 ; droit de vue sur la maison du voisin au-dessous du toit, se prescrit par 30 ans, celle au-dessus ne peut empêcher le voisin d'édifier à son préjudice.

Anjou, 455 : On peut faire vue sur soi, n'y eût-il que demi-pied à y voir. Maine, 463. de même. Grand-Perche, 217, demande un pied.

Explication.

1. Il y a quatre sortes de vues qui prennent leur jour du côté des héritages voisins : sçavoir, 1. Celles que l'on nomme lumiere ou vue de Coutume, en un mur joignant sans moyen à l'héritage voisin, selon l'Article 200. 2. Les vues de servitude. 3. Les vues droites. Et 4. Les bayes de côté contenues en cet Article 202. Il est à remarquer que les trois dernieres peuvent avoir par Titre un droit d'une espace de grande étendue pour leur conserver le jour & la vue, même sur plusieurs héritages, alors on les nomme vue de prospect.

2. Lorsque cet Article 202 de la Coutume traite

des vues droites & des bayes de côté, ce ſont des fenêtres ou vues libres, dont l'appui eſt à hauteur d'accoudoir, & même plus bas, avec chaſſis ouvrant & fermant, ou toute ouverte ſans chaſſis.

3. Une vue droite eſt, lorſqu'elle regarde en face ſur l'héritage du Voiſin; c'eſt-à-dire, que le mur où eſt la vue eſt parallele au mur mitoyen qui ſépare les héritages; & baye de côté eſt, quand la vue eſt placée en un mur qui eſt de côté en retour d'équerre au mur mitoyen.

4. La diſtance de ſix pieds preſcrite par cet Article 202 de la Coutume, entre les vues droites & l'héritage voiſin, ſe doit prendre de la face du dehors du mur ou pan de bois où eſt la vue, juſqu'à la ligne qui ſépare l'héritage de celui qui a la vue, d'avec l'héritage de ſon Voiſin; c'eſt-à-dire, que s'il y a un mur qui les ſépare, & que ce mur ſoit mitoyen, la diſtance de ſix pieds ſe prendra du milieu de l'épaiſſeur du mur mitoyen: mais ſi ledit mur de ſéparation n'eſt pas mitoyen, & qu'il ſoit ſans moyen joignant l'héritage voiſin, & conſtruit ſur le fonds propre de celui qui a la vue droite, la diſtance de ſix pieds ſe prendra du parement de dehors dudit mur qui regarde l'héritage voiſin; & au contraire, ſi le mur de ſéparation appartient, & eſt conſtruit ſur le fonds ſeul du Voiſin, la diſtance de ſix pieds ſe prendra du parement du dedans dudit mur du côté qui regarde la vue droite.

5. Les bayes de côté ſe doivent entendre avoir l'arrête du dehors du tableau de leur piédroit éloigné, de la ligne qui ſépare les deux héritages, de deux pieds, & la largeur de la baye au-delà, c'eſt-à-dire, à deux pieds du milieu de l'épaiſſeur du mur, s'il eſt mitoyen; ou à deux pieds du parement qui regarde le voiſin, s'il n'eſt pas mitoyen & fort conſtruit ſur le

fond de celui à qui appartient la baie ; ou enfin à deux pieds de distance du parement du côté dudit mur qui regarde la vue, s'il appartient à celui qui a l'héritage Voisin, & soit sur son fonds.

6. Par Arrêt du 23 Février 1651, entre le Sieur Pilon & le Sieur le Camus, touchant leurs Maisons, sises proche la Croix du Trahoir ; il est dit, que la distance pour la baye de côté se prendra du milieu de l'épaisseur du mur mitoyen.

7. La même chose a été jugée pour les vues droites, par une Sentence des Requêtes du Palais, confirmée par Arrêt du 27 Août 1661, rendu entre la veuve Duval & Jacques le Breton, touchant leurs Maisons sise à Paris, l'une rue Montmartre, & l'autre rue des Jardins ; ledit le Breton ayant fait édifier son escalier, n'y ayant point cinq pieds du devant du mur dudit escalier, jusqu'au point du milieu du mur mitoyen : l'Arrêt ordonne que ledit le Breton retirera son escalier, ou garnira les bayes de cet escalier de fer maillé & verre dormant.

8. Par rapport fait par Ponsart, Expert Maçon, entre les Sieurs Herbain & Chavanon, touchant un mur qui séparoit leurs cours, lequel ne devoit point être élevé, ledit Herbain ayant fait élever un Bâtiment à six pieds près du point milieu dudit mur mitoyen, & d'autant que par Titre il étoit dit que ce mur ne seroit point élevé pour conserver ce jour aux Maisons des Parties, ledit Chavanon soutenoit que l'on ne pouvoit pas construire le Bâtiment si proche dudit mur. Par Sentence arbitrale rendue par Messieurs de Montaulon, Lambin, Lautre, de Launot & Raquenol, ce rapport, qui portoit que ledit Herbain avoit pu bâtir, fut confirmé.

9. Lorsque le mur de face sur la cour d'une

Maison fait un angle fort aigu avec le mur de clôture qui sépare cette cour de la cour ou jardin & héritage du Voisin, si celui à qui est ladite Maison y veut faire des vues à hauteur d'accoudoir, il ne doit point y avoir moins de six pieds de distance entre la ligne qui sépare les deux héritages & le devant de la vue, pris d'équerre à la face du mur où est la vue, ni moins de deux pieds pris de coté par une ligne d'équerre au mur mitoyen.

10. L'on suppose en tout ce qui est expliqué ci-dessus pour les distances des vues droites & des bayes de côté, que le mur qui sépare les deux héritages est plus bas que les vues: car si ce mur étoit plus élevé que les vues, il seroit libre de faire ces vues plus près dudit mur, que les distances marquée par la Coutume, puisque la hauteur du mur empêcheroit que l'on regardât sur l'héritage voisin; & les bayes de côté pourroient être à six pouces près du mur de séparation, soit qu'il fût mitoyen ou non, & les six pouces que le piédroit auroit de saillie ou dosseret, suffiroient pour porter les linteaux ou le sommier de la baye.

11. S'il arrivoit que celui qui a les vues droites ou bayes de côté fût Propriétaire, tant du mur de séparation des héritages, que du fonds de ce mur, & qu'il eût pris les distances marquées par la Coutume du parement du dehors dudit mur qui regarde le côté de l'héritage de son Voisin, & que par la suite ledit Voisin payât la moitié dudit mur ou de son fonds pour se le rendre mitoyen, suivant l'Article 194 de la Coutume, la ligne de séparation des héritages deviendroit le milieu de l'épaisseur dudit mur, & les vues droites & bayes de côté se trouveroient pour lors être plus proches de l'héritage du Voisin, qu'il n'est marqué par l'Article 202

de la Coutume : en ce cas, les vues doivent rester en l'état qu'elles sont, tant que l'Edifice & les murs où elles sont faites subsisteront : mais si par la suite on vient à démolir & refaire lesdits murs, lesdites vues droites & bayes de côté seront remises, suivant les distances marquées par la Coutume, à moins qu'il n'y eût un Titre qui eût accordé le contraire, en rendant mitoyen le mur de séparation. (a)

12. Si l'un des Voisins avoit des bayes de côté qui fussent plus près que de deux pieds de l'héritage de l'autre Voisin, pour se servir de ces vues sans y rien changer, il pourroit faire une aîle de mur au-dessus du mur de clôture, joignant en retour le mur où seroient les vues, en donnant à ladite aîle deux pieds de largeur ou saillie au droit de la plus haute vue, & par ce moyen il suffiroit de six pouces de dosseret entre l'arrête du piédroit de la vue & le mur mitoyen, pour recevoir la portée des lin-

(a) Pour conserver ces vues en l'état qu'elles seroient, il faudroit faire donner, par celui qui se rend ce mur mitoyen, une reconnoissance ; comme il n'a acquis la mitoyenneté de ce mur que depuis la construction des Edifices qui ont des vues droites du côté de son héritage, parce qu'il pourroit arriver qu'après un laps de temps considérable, l'on demandât la reduction de ces vues, suivant la Coutume, en supposant que ce mur auroit toujours été mitoyen : ce qu'il seroit en droit de refuser, la Coutume permettant à un Propriétaire de se rendre mitoyen le mur joignant son héritage qui auroit été bâti par son Voisin ; & dans ce cas, celui qui se seroit rendu ce mur mitoyen, pourroit forcer l'ancien Propriétaire du mur à démolir le mur de face, où il auroit des vues droites, ou à les réduire en vues de Coutume, parce que l'ancien Propriétaire du mur devoit prévoir que ce mur ne lui appartiendroit en entier qu'autant de temps que son Voisin le voudroit.

teaux, ou le ſommier de la platte-bande de la vue, ſi elle étoit en pierre.

13. Les diſtances de ſix pieds entre les vues droites & l'héritage voiſin, & de deux pieds pour les vues ou bayes de côté, doivent être obſervées tant à la Campagne qu'aux Villes; & à l'égard de toutes ſortes d'héritages voiſins, clos de murs, de telle grandeur qu'ils puiſſent être, & à quelques uſages qu'ils ſoient appliqués, ſoit vignes, terres labourables, prés, bois & autres; mais en Campagne, lorſque les héritages ne ſont pas clos, ni enfermés de murs ou de hayes, ni autrement, & qu'ils ſont ruraux, le Voiſin peut avoir des vues droites en un mur à lui appartenant, joignant ſans moyen leſdits héritages ruraux, qui ne ſont ni clos, ni enfermés; car en ce cas, l'héritage étant ouvert à chacun, il ne ſembleroit pas raiſonnable d'empêcher le Propriétaire d'une Maiſon voiſine d'y avoir des vues. Ainſi jugé par Arrêt des 24 Mars & 20 Août 1668, entre les nommés Delaforeſt & Leroy, dont les héritages étoient ſitués en un des Fauxbourgs de Lyon. Ils y avoient leurs vignes, ſéparées par un mur, qui étoit ſur le fonds dudit Delaforeſt, & entretenu aux dépens dudit Leroy. Delaforeſt ayant fait bâtir un pavillon ſur le mur de ſéparation, avec des vues qui regardoient ſur les vignes de Leroy, ledit Leroy prétendoit que ledit Delaforeſt n'avoit pas pu s'aider dudit mur, ſuivant un Titre du 2 Mai 1627. Delaforeſt gagna ſa Cauſe, ſuivant ſes offres, de payer le droit de mur. Ledit Leroy demanda que le Bâtiment demeurant, il falloit du moins retirer les vues qui donnoient ſur les Maiſons & héritages qui lui appartenoient. Delaforeſt, au contraire, ſoutenoit que ſes vues ne regardoient que les vignes de Leroy, ſa Maiſon en étant éloignée, & même cou-

verte par des arbres. Par l'Arrêt du 24 Mai 1661, ledit Delaforest fut envoyé absous de sa demande, en payant le droit du mur, par la raison de l'appui pris sur la muraille ; ce qui fut confirmé par autre Arrêt du 20 Août 1668.

14. Les terrasses, balcons, lucarnes, & tous lieux élevés plus haut que le mur de clôture, qui sépare deux héritages voisins, d'où l'on peut voir sur l'héritage de son Voisin, doivent être réglés selon cet Article 202 de la Coutume, à l'égard des distances ; & aux balcons les distances se doivent prendre du dehors de l'appui de fer ou de la balustrade, si elle est de pierre ou de bois ; ensorte qu'un balcon qui auroit beaucoup de saillie hors le mur où il seroit placé, si ce mur étoit aboutissant en retour du mur de séparation des héritages, le côté de ce balcon seroit en vue droite sur l'héritage voisin, & ne pourroit pas être plus près de six pieds de la ligne qui sépare les héritages, quoique la fenêtre ou la porte qui sortiroit sur le balcon fût baye de côté.

15. Lorsque l'héritage où sont les vues droites, est séparé de l'héritage voisin par rue ou un chemin public qui est entre deux, quoique la rue ou le chemin ait moins de six pieds de largeur, les vues droites se peuvent faire & subsister, encore qu'il n'y ait pas six pieds de distance entre les vues & l'héritage voisin vis-à-vis, parce qu'on peut avoir des vues sur une rue ou un chemin public.

16. Aux fenêtres & vues que l'on fait aux murs de face sur les rues & voies publiques, il n'est pas nécessaire d'observer qu'il y ait deux pieds de distance entre l'arrête du tableau de la fenêtre & le point de la ligne qui sépare les héritages & Maisons voisines ; & il suffit que le tableau du piédroit de la



fenêtre fasse six pouces de dosseret d'après le parement du mur mitoyen, du côté de la baye, pour en porter les linteaux ou sommier de la platte-bande ou ceintre du haut. La raison est, que les rues étant des lieux publics, ne sont point assujettis aux Voisins; & c'est à celui qui se trouvera incommodé de la proximité de la vue de l'autre, à faire sur lui ce qu'il jugera nécessaire pour s'en garantir.

17. Les Cimetieres sont une espece de lieux publics, & personne n'a intérêt de se plaindre des vues qui y regardent: néanmoins on est tenu d'y mettre des grilles de fer maillé & verre dormant, pour ôter la liberté d'y jetter des immondices, & de faire paroître des actions indécentes lorsque l'on fait les prieres pour les morts. Ainsi jugé par Arrêt du 17 Janvier 1709, pour le Cimetiere des Saints Innocens, & par un autre Arrêt du dernier Juin de la même année, pour le Cimetiere de S. Eustache.

18. Lorsque l'un des Voisins a par titre en un mur à lui seul appartenant, joignant sans moyen à l'héritage de son Voisin, des vues droites & bayes de côté, dont les hauteurs d'enseuillement, largeurs & distances sont stipulées, en une Maison dont les étages sont bas, & que les faisant abattre, il les fasse rétablir avec des étages plus élevés; il peut & doit remettre les enseuillemens & appuis desdites vues à la même hauteur des aires des nouveaux planchers qu'ils étoient au-dessus des anciens, en observant de donner la même situation aux vues à l'égard de leurs anciennes largeurs & distances. La raison est que, si l'on observoit les mêmes hauteurs d'enseuillement ou appuis des vues par rapport au Rez-de-Chaussée ou sol des héritages, il se pourroit faire que les appuis se trouveroient au niveau des aires des planchers, & seroient en façon de croisées en balcons;

& en les élevant à proportion des croisées des nouveaux étages, le Voisin en est moins incommodé. Mais si au contraire on faisoit les étages plus bas qu'ils étoient anciennement, on ne pourroit pas rabaisser les appuis des vues plus bas qu'ils étoient par rapport au Rez-de-Chaussée ou sol de l'héritage du Voisin, parce qu'autrement ce seroit en augmenter la Servitude. Dans les différens cas ci-dessus, celui qui a droit d'avoir des vues sur son Voisin, ne peut pas, en refaisant le mur à lui seul, y faire d'autres vues de Servitude, que celles qui sont spécifiées dans le Titre; & il ne les peut pas aussi faire plus larges, ni les changer de distance. (b)

(b) Dans l'un & l'autre des cas proposés dans cet Article 18, je pense qu'on ne peut changer les hauteurs & largeurs de ces vues par rapport à l'héritage asservi; que ces vues peuvent bien être diminuées par celui qui en jouit, mais qu'il ne peut les changer de place : ce qui arriveroit, si le Propriétaire des vues venoit à changer la hauteur des planchers de sa Maison, & qu'il lui fût permis de changer l'enseuillement de ces vues de Servitude. Ces vues assujettissent en quelque maniere les planchers de l'Edifice qu'elles éclairent. Si, par exemple, ces vues étoient à hauteur d'appui ordinaire, qui est à deux pieds & demi ou trois pieds au-dessus du plancher, le Propriétaire de ces vues pourroit moins laisser de hauteur d'appui; il pourroit relever les planchers de maniere qu'il n'y eût qu'un pied d'appui, ou plus ou moins, comme il le jugeroit à propos. Mais si l'enseuillement de ces vues étoit fixé du dessus des planchers, il ne pourroit que baisser les planchers, & non les hausser; & s'il avoit de ces vues à tous les étages, il n'en pourroit changer les hauteurs des planchers, à moins qu'il n'en supprimât quelques-unes. Ainsi dans les rapports qui se font pour constater des vues de Servitude, lorsqu'il s'agit de reconstruire les Edifices qui jouissent de ces vues, non-seulement il faut marquer toutes les hauteurs & largeurs de ces vues par rapport à l'héritage asservi, mais il faut encore constater les enseuillemens du dessus des planchers

19. Celui qui a des vues de Servitude en un mur à lui seul appartenant, joignant sans moyen à l'héritage de son Voisin, les peut faire croître & aggrandir sur leur hauteur, en observant seulement leurs anciennes largeurs & hauteurs d'enseuillement ou appuis, par la raison que, quand même il n'y auroit point de vues par Titre de Servitude, celui à qui le mur appartient seul y pourroit faire des vues de Coutume, dont la hauteur n'est point limitée; & qu'ainsi, en faisant les vues de Servitude plus grandes sur leurs hauteurs, ce qu'on les croîtra en hauteur, sera dans le même cas que les vues de Coutume, d'autant plus que ce n'est pas la hauteur de la baye qui incommode le Voisin, mais seulement la hauteur des appuis, à prendre du dessus des aires des planchers, d'où l'on peut regarder sur son héritage. (c)

de la Maison qui en jouit, & constater la hauteur des planchers, pour dans la reconstruction avoir les égards marqués ci-dessus.

(c) Le sentiment de M. Desgodets, dans cet Article, souffre encore difficulté, & ne me paroît pas pouvoir se soutenir: la raison est, que le haut d'une vue de servitude peut nuire au voisin, aussi bien que le bas de cette vue en son enseuillement. Cet exhaussement de ces vues peut être d'un plus désagréable aspect du côté du Voisin: ces vues peuvent détruire quelque décoration que le Voisin auroit fait sur ce mur pour diminuer la difformité de ces vues: en haussant ces vues, elles peuvent être assez hautes pour permettre, à l'aide d'une échelle, de voir ce qui se passe dans un appartement qui leur seroit opposé; ce qui avant cet exhaussement pouvoit n'être pas possible. M. Desgodets convient qu'on ne peut pas élargir ces vues: il n'y a pas plus de raison pour que l'on les puisse hausser. Ces vues limitées par hauteurs & largeurs, assujettissent les Propriétaires des vues à ne pouvoir les faire plus grandes, quoiqu'elles soient dans un mur appartenant entiérement au Propriétaire des vues, & que ce mur soit assis de toute son épais-

20. De cet Article 202 de la Coutume, il s'ensuit que si un des Voisins avoit par titre une ou plusieurs vues droites dans le mur mitoyen qui regardassent du côté de l'héritage de l'autre Voisin, le dernier ne pourroit pas bâtir un Edifice en face, plus près de six pieds du parement du mur où seroient les vues, quoique le terrein entre deux fût à lui ; & il ne pourroit point aussi adosser d'Edifice contre ledit mur mitoyen, plus haut que l'enseuillement ou appui de la vue la plus basse, ni rien faire qui soit plus élevé que ledit appui, jusqu'à six pieds de distance du parement dudit mur mitoyen où seroit la vue ; comme aussi il ne pourroit pas faire d'Edifice en retour en aîle, joignant ledit mur mitoyen plus près de deux pieds de l'arrête du tableau du piédroit desdites vues de Servitude ; & au mur dudit Edifice en aîle, il ne pourroit pas y faire des vues plus près de deux pieds de la face du mur où seroient les vues de Servitude. Ainsi jugé par Arrêt du 30 Mars 1627, rendu entre Laurent Guerin & Catherine Malfort, touchant leurs Maisons, sises rue de la Harpe, devant la rue de la Parcheminerie, par lequel il est dit, que ledit Guerin ne pourra approcher ses cabinets plus proche de deux pieds de la fenêtre qui est au mur de la Maison de ladite Malfort, & que les vues qu'il aura dans lesdits cabinets seront à pareille distance de deux pieds de la face dudit mur où est la vue ; ce qui a été confirmé par un autre Arrêt du 17 Mai 1653, entre les Sieurs

seur sur son terrein. Si le Propriétaire d'un mur peut y percer des vues de Coutume, dans le cas dont il s'agit, il ne pourroit se prévaloir de ce droit ; mais aussi il auroit l'avantage que le Voisin ne les pourroit boucher en bâtissant contre ce mur.

Heliot & Leger, en autorisant les Bâtimens à deux pieds de chacun côté, & à six pieds du devant des vues, quoiqu'elles fussent par Titre.

21. Les Voisins qui doivent souffrir des vuës qui sont de droit de prospect par Titre, ne peuvent rien élever, ni rien mettre sur leurs héritages qui puisse empêcher la vue de la personne, étant sur l'aire ou Rez-de-Chaussée des lieux où lesdites vues servent, ou étant appuyé sur l'appui desdites vues ou fenêtres. (d)

22. Il se trouve des vues dans la Campagne qui ont plus d'une lieue d'étendue de droit de prospect, devant lesquelles il n'est pas permis de planter un arbre, tant petit soit il, selon que les héritages sont assujettis par le Titre de celui qui a ces sortes de vues de prospect.

23. Lorsqu'en vertu d'un partage, l'un des Partageans a une Maison de deux ou trois étages de hauteur qui a droit d'avoir des vues, dont les appuis sont à hauteur d'accoudoir, regardant sur l'héritage de l'autre, si celui qui a cette Maison, la fait rehausser de quelques étages, il ne peut pas faire ni avoir des vues à ces nouveaux étages regardant sur l'héritage de son Voisin, il ne peût en avoir d'autres que les anciennes qui étoient subsistantes, lors du partage, & même il ne peut pas changer ses anciennes vues de situation; mais il peut éclairer les nouveaux étages qu'il aura élevé par des vues de coutume à sept pieds

(d) Les héritages assujettis à une vue de prospect, ne peuvent être augmentés d'aucuns Edifices qui pourroient nuire à ladite vue: mais lors de l'établissement du droit de cette vue, s'il y avoit quelques Edifices sur cet héritage qui diminuassent & limitassent cette vue, s'il s'agissoit de les reconstruire, le Propriétaire le pourroit, en faisant constater leurs étendues, situations & élévations avant de les démolir.

de hauteur d'ensevillement, tirant du jour du côté dudit héritage de son Voisin.

24. Si une fenêtre étoit faite par entreprise en un mur, joignant sans moyen à l'héritage du Voisin, regardant sur ledit héritage, celui qui auroit fait l'entreprise, ou celui qui ensuite seroit Propriétaire du lieu où la vue auroit été faite, peut être contraint de la boucher en quelque temps & par quelque personne que ce puisse être, qui soit Propriétaire de l'héritage voisin où la vue regarde; & il suffit que ladite vue a été faite par usurpation, sans autre preuve, & c'est à celui qui jouit de la vue à en produire le Titre; & au cas qu'il ne puisse pas produire de Titre, la vue ou fenêtre doit être bouchée.

25. Celui qui a droit de passer par la cour de son Voisin, pour l'usage de son logis qui est sur le derriere, ne peut pas avoir de vues au mur qui sépare son logis de cette cour, autres que des vues de Coutume, si le mur lui appartient seul, quoiqu'il ait la porte d'entrée de sa Maison audit mur sur ladite cour; & il est loisible à celui à qui est la cour, de bâtir en cette cour jusques contre le tableau ou joue de cette porte, tant d'un côté que de l'autre, en laissant seulement dans la cour un passage libre pour l'entrée de la Maison de derriere. Ainsi jugé par Arrêt du 21 Mai 1649, rendu entre Thomas Roger & Claude Barbcrot, touchant leurs Maisons sises rue Montorgueil, proche la rue Beaurepaire. Par le même Arrêt, le mur où est la porte est déclaré mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture.

26. Il est à remarquer que toutes les Servitudes qui étoient établies sans Titre, entre les Voisins, sur les Maisons & héritages, avant l'an 1580, qui est le temps de la rédaction de l'ancienne Coutume qui

a été réformée, doivent demeurer en l'état qu'elles étoient alors, jusqu'à ce qu'on réédifie les Maisons & Edifices qu'elles contiennent; auquel temps de leur reconstruction ces anciennes Servitudes seront réduites, ainsi qu'il est réglé par la nouvelle Coutume : ensorte qu'il suffit de prouver que les choses étoient en l'état qu'elles sont à présent, avant ladite année 1580, pour tenir lieu de Titre de la continuation de leur jouissance. Mais lorsque l'on rebâtira ces Maisons, les murs ou autres Edifices où elles sont faites, toutes ces sortes de Servitudes sont annullées, s'il n'y a point d'autres Titres.

ARTICLE 203.

Signifier avant que de démolir, percer ou rétablir un mur mitoyen.

LES Maçons ne peuvent toucher ni faire toucher à un mur mitoyen pour le démolir, percer & réédifier, sans y appeller les Voisins qui y ont intérêt, par une simple signification seule, & ce à peine de tous dépens, dommages & intérêts, & rétablissement dudit mur.

Conférence de l'Article 203.

Calais, 189. Rennes, 190. Bayonne, tit. 17. art. 1. Bearn, Rubriche des Edifices, art. 2 comme à Paris.

Sedan, 298, 299 : Quand il y a opposition de la part du voisin, il faut attendre l'Ordonnance du Juge pour continuer, si l'opposant a tort, il est condamné aux frais, dommages

& intérêts. Toulouse, rubrique de la dénonciation d'un nouvel Edifice, de même.

Explication.

1. Lorsque l'on veut démolir une Maison, ou autre Edifice adossé contre un mur mitoyen, ou percer ledit mur, pour y loger des poutres ou autres piéces de bois, & pour y faire quelques jambes sous poutres, ou que l'on veut exhausser, ou bâtir à neuf une Maison ou autre Edifice contre ledit mur, il le faut faire sçavoir par une simple signification faite par un Huissier ou Sergent aux Voisins qui y ont intérêt; & si la Maison ou autre Edifice auquel on veut faire travailler, étoit entre plusieurs murs mitoyens, il le faudroit faire signifier à tous les Voisins dudit mur séparément, & au domicile de chacun d'eux en particulier. (a)

2. Cet Article 203 de la Coutume, charge les Maçons en leurs noms de faire faire la signification aux Voisins qui ont intérêt au mur mitoyen, avant que d'y rien démolir, percer ou réédifier, sur peine

(a) Ces significations ne se pratiquent que lorsqu'il s'agit de la reconstruction entiere d'un mur mitoyen, ou d'une partie considérable de ce même mur: s'il ne s'agissoit que de le percer pour y mettre poutres ou autres bois, ou pour y ériger une jambe sous poutre, en ces cas, pour l'ordinaire on se contente d'un simple avertissement verbal, afin que le Voisin dérange les meubles qui pourroient être endommagés par ces trous & percemens: le plus sûr cependant, seroit de faire la signification ordonnée par la Coutume, pour se mettre à l'abri de la mauvaise foi d'un Voisin ou de ses Locataires, qui pourroit en déniant cet avertissement, prétendre des dommages, pour cause de meubles cassés, ou vol prétendu, fait par les Ouvriers, contre celui qui auroit percé le mur mitoyen.

d'être

d'être tenus envers lesdits Voisins de tous dépens, dommages & intérêts, & au rétablissement de tout ce qui auroit été défait, sans leur sçu & sans leur participation audit mur, & de tout ce qui seroit cassé, rompu ou endommagé chez lesdits Voisins, en perçant & démolissant, ou en travaillant audit mur mitoyen, n'étant pas juste qu'il soit fait quelque chose dans ce qui est commun, sans que tous ceux qui y ont intérêt en aient connoissance; mais lorsque les Voisins ont été avertis par une signification; c'est à eux à se garantir du dommage qu'on leur pourroit causer en perçant ou en travaillant audit mur mitoyen. (b)

3. La raison pour laquelle les Maçons sont chargés de répondre en leurs propres noms des événemens, dépens, dommages & intérêts, causés par le travail qu'ils font au mur mitoyen, est qu'ils doivent sçavoir ce qui est de leur art & profession, & la faute qui se commettroit proviendroit de leurs faits, soit par leur ignorance ou par leur négligence; & ils ne pourroient pas alléguer pour leur défense, l'ordre exprès & par écrit qu'ils en auroient reçu du Propriétaire de la Maison ou héritage où ils travailleroient, parce que c'est à eux à avertir ledit Propriétaire de ce qu'il doit observer à l'égard de ses Voisins. Mais par la simple signification que les

(b) Un Propriétaire ne peut percer le mur mitoyen aussitôt la signification faite; il faut un temps convenable entre la signification & ces percemens, pour que le Voisin s'y oppose, s'il en a le droit, ou qu'il soit censé y avoir consenti. Si un Voisin par chicane vouloit prétendre des dommages pour cause d'un travail précipité, en niant qu'il eût eu assez de temps entre la signification & l'ouvrage, pour se précautionner; en ce cas, la preuve par témoins seroit admise.

Maçons font faire aux Voisins, ils ne sont point tenus de faire aucune poursuite sur les contestations qui pourroient survenir de la part des autres Voisins, & c'est au Propriétaire à faire toutes les diligences & procédures nécessaires pour raison des ouvrages qu'il fait faire.

4. Quoiqu'il soit dit par cét Article 203 de la Coutume, que les Maçons sont chargés de tous les dépens, dommages & intérêts envers les Voisins qui ont droit au mur mitoyen, faute par eux d'avoir fait signifier auxdits Voisins les percemens, reconstruction & autres ouvrages qu'ils vont faire audit mur; néanmoins les Propriétaires qui ont mis les Maçons en ouvrage, sont responsables envers leurs Voisins des dommages intérêts, & dépens encourus par lesdits Maçons, parce qu'autrement ceux qui voudroient faire quelque entreprise sur leurs Voisins, ou faire faire quelque chose au mur mitoyen qui leur causeroit du dommage, n'auroient qu'à se servir de Maîtres ou de Compagnons Maçons insolvables, contre lesquels les Voisins ne pourroient avoir recours ni restitution des dommages soufferts. C'est pourquoi les Propriétaires qui font faire les ouvrages, doivent être garants envers leurs Voisins des dépens, dommages & intérêts causés par les démolitions, percemens & réédifications faites au mur mitoyen, sauf à eux à avoir leur recours contre les Maçons qu'ils y ont employés.

5. La Coutume défend de toucher aux murs mitoyens, sans le sçu des Voisins qui y ont part; mais lorsqu'un mur mitoyen se trouve en danger d'être ruiné, & que sa ruine paroit prochaine, pour éviter le péril, l'un des Voisins, en l'absence de l'autre, y peut faire mettre des étais & contre-fiches, tant d'un côté que de l'autre, pour pouvoir attendre que les

deux Voisins se soient accordés pour faire ce qu'il convient audit mur mitoyen, lesquels étais n'y doivent demeurer que le moins que faire se peut ; & il n'est pas loisible à celui qui se trouve incommodé de ces étais, de les faire ôter sans autorité de Justice, quoique mises sans son consentement, s'il ne demeure garant de l'événement. (c)

6. Quoique cet Article 203 de la Coutume n'ordonne qu'une simple signification à faire aux Voisins intéressés, avant que de faire quelque ouvrage au mur mitoyen, néanmoins s'il s'agissoit de faire une portion dudit mur, à laquelle le Voisin dût contribuer, ou même quand celui qui fait faire l'ouvrage le voudroit faire à ses dépens seul, la simple signification ne suffiroit pas ; mais il faudroit faire faire au Voisin une sommation avec assignation, & attendre le délai ordinaire pour donner le temps au Voisin d'y répondre : ou en cas d'absence, si la chose pres-

(c) Lorsque l'on craint la ruine ou chûte d'un mur mitoyen, l'on peut mettre des étais dans sa Maison, pour prévenir les accidens que cette chûte pourroit causer : mais on ne peut étayer la Maison du Voisin sans son consentement, si ce n'est par autorité de Justice ; on ne peut agir dans l'héritage de son Voisin de son autorité privée. Si un Voisin étoit refusant, on ne peut le forcer de souffrir ces étayemens ; tout ce qu'on peut faire en ce cas, c'est de l'assigner de le faire, ou de permettre qu'on le fasse, en le rendant responsable par son refus, de l'événement, qui tomberoit à ses risques, quoique le dommage qui arriveroit fût causé par la chose commune ; parce que si ce Voisin refusant n'est point assez éclairé par lui-même pour connoître le danger, il doit se faire instruire promptement. Ces cas arrivent rarement, les Propriétaires voisins y étant également intéressés. Il pourroit cependant arriver que l'un y eût bien moins d'intérêt que l'autre, comme lorsqu'il y a une Maison d'un côté, & une place vague de l'autre.

soit, & que le Voisin n'eût pas envoyé de procuration à quelqu'un pour agir en sa place, il faudroit faire ordonner en Justice la réfection dudit mur, ou de la portion de ce mur, en la forme ordinaire, après visite faite par Experts, en présence du Juge ou de l'un des Substituts de M. le Procureur du Roi, & l'alignement donné si c'étoit au Rez-de-Chaussée, à peine de tous dépens, dommages & intérêts envers ledit Voisin, ou de payer seul toute la dépense, tant des frais que de la démolition & du rétablissement de la portion dudit mur refaite, s'il y avoit eu quelque anticipation, ou que l'ancien alignement n'eût pas été bien suivi, comme aussi des autres rétablissemens à faire chez le Voisin à ce sujet.

7. L'Entrepreneur ou Maçon ne doit rien démolir au mur mitoyen, au Rez-de-Chaussée ou sol, pour le refaire ou rétablir, ou autrement en quelque sorte que ce soit, sans en avoir reçu un alignement par écrit de la part des deux Voisins Propriétaires du mur, à peine de répondre en son nom des changemens, usurpations, altérations & entreprises qui se pourroient faire sur l'héritage de l'un ou de l'autre Voisin. (d)

8. Lorsque l'un des Voisins fait faire quelque démolition ou percement en mur mitoyen, pour y faire des jambes sous poutres, ou loger quelques piéces de bois ou autrement, à ses dépens seul, pour sa commodité ou pour le Bâtiment qu'il fait adosser contre ledit mur, dans ce cas, c'est à lui à faire faire à ses dépens les étayemens & rétablissemens nécessaires à la Maison ou Edifice de son Voisin, ados-

(d) Ou ce qui est le même, que cet alignement ne soit constaté par un Rapport d'Experts, nommés par les Parties ou par le Juge.

ſé contre ledit mur de l'autre côté, au ſujet deſdits percemens faits audit mur mitoyen.

9. Celui qui veut faire démolir ſa Maiſon, adoſſée contre un mur mitoyen, le doit au préalable faire ſçavoir à ſes Voiſins, & les avertir par une ſimple ſignification de ce qu'il va faire, à ce qu'ils aient à faire ce qu'ils jugeront néceſſaire pour ſoutenir leurs Maiſons & Edifices; & il doit auſſi exactement obſerver de ne rien faire qui puiſſe endommager le mur mitoyen, & de faire boucher avec bonne maçonnerie à fur & à meſure, tous les trous qui y feront faits pour le deſcellement de ſes poutres, ſolives d'enchevêtrures & autres piéces de bois, comme auſſi de ne faire démolir ſes murs de refend ou de face qu'à ſix pouces près du mur mitoyen, ou du moins y laiſſer toutes les pierres & moilons qui y font liaiſon; & c'eſt auxdits Voiſins à faire faire à leurs dépens les étayemens & autres choſes néceſſaires pour ſoutenir leurs Maiſons & Edifices: mais c'eſt à celui qui fait démolir à faire faire à ſes dépens les rétabliſſemens chez les Voiſins, cauſés par les percemens faits pour le deſcellement de ſes poutres & autres choſes ſemblables. (e)

(e) Celui qui veut démolir ſa Maiſon adoſſée contre un mur mitoyen, doit avertir ſon Voiſin par une ſimple ſignification, aux termes de la Coutume, pour que ce Voiſin prenne les précautions néceſſaires pour ſoutenir ſa Maiſon: mais ſi ce Voiſin n'en prenoit aucunes, & que le mur mitoyen ne fût pas en état de ſoutenir ſa Maiſon, lorſque le mur mitoyen ne ſera plus ſoutenu & entretenu par la Maiſon qu'on veut démolir, je ne penſe pas que l'on puiſſe procéder à cette démolition, avant que la Maiſon du Voiſin fût ſolidement étayée; & que ſi le Voiſin en étoit refuſant, il faudroit l'y contraindre avant cette démolition, s'agiſſant du riſque de la vie de ce Voiſin, s'il occupoit ſa Maiſon, ou de celle de ſes

Locataires, si cette Maison venoit à s'écrouler. S'il n'est pas permis d'ôter la vie à quelqu'un qui le demanderoit, à plus forte raison, à celui qui ne croiroit pas courir ces risques. Il faut donc que les précautions du Voisin soient l'effet de la signification, ou il faut l'y contraindre.

Si le mur mitoyen étoit bon & en état de se soutenir après la démolition de la Maison qui y seroit adossée, pour lors une simple signification seroit suffisante : cependant comme il pourroit arriver que ce mur, n'étant plus soutenu par la Maison à démolir, vint à faire quelques mauvais effets en se déversant, par la charge de la Maison du Voisin qui porteroit sur ce mur, il devroit être permis de contraindre ce Voisin d'étayer à ses frais sa Maison, pour conserver ce mur en son entier, au cas que celui qui démolit ne le pût pas faire de son côté : ce qui arrive lorsque la Maison à démolir a beaucoup de largeur, & qu'on ne peut pas trouver des bois assez longs pour mettre des étrésillons d'un mur à l'autre ; & il ne seroit payé aucuns dommages à ce Voisin, vû que ces étayemens seroient pour la conservation de sa Maison, & d'un mur auquel il est intéressé pour moitié. L'on dira que ce Propriétaire ne doit pas souffrir du mauvais état de la Maison de son Voisin ; cela seroit vrai, si cet accident n'étoit pas réciproque, & qu'il dépendît de sa volonté ; cependant lorsqu'un mur mitoyen est bon, l'on prend rarement cette précaution, & l'on s'expose aux risques de l'événement ce qui est un très-grand abus.

Dans le cas de ces démolitions, les précautions prescrites par M. Desgodets pour la conservation du mur mitoyen, sont à observer : mais pour d'autant moins l'endommager, l'on coupe les bois à la scie démontée, pour ne les point desceller, & ne point faire de trous dans le mur mitoyen, & on n'ôte ces bois que dans la suite au fur & à mesure que le Bâtiment s'éleve.

Si l'on démolissoit une Maison pour ne point la rebâtir, comme si l'on vouloit faire une cour ou un jardin sur son emplacement, il faudroit faire ce que dit M. Desgodets, parce que ces portées de bois venant à pourrir, endommageroient le mur mitoyen, & y formeroient des trous : & si celui qui veut démolir, renonce à la propriété du mur mitoyen, il faut que celui à qui appartient la Maison voisine, fasse à ses frais tous les rétablissemens nécessaires au

10. Lorsque celui qui fait démolir sa Maison pour la réédifier, trouve que véritablement le mur mitoyen contre lequel sa Maison doit être adossée est caduc & mauvais, & qu'il n'est point dans la regle pour soutenir tant la Maison de son Voisin que la sienne, il le peut contraindre en Justice de contribuer pour sa part & portion à la démolition & refection de ce mur mitoyen, en tout ou en partie, selon ce qu'il peut y avoir de bon & de mauvais: en ce cas, c'est audit Voisin à faire à ses dépens seul tous les étayemens qui lui conviendront pour soutenir ses planchers & sa Maison, & tous les rétablissemens qu'il lui conviendra faire à ce sujet, outre la part & portion qu'il sera tenu de payer pour la refection dudit mur mitoyen.

11. Dans la démolition & refection des murs cloisons & autres choses mitoyennes & communes, chacun des Copropriétaires desdits murs & cloisons, doit-être également soulagé & également incommodé, tant pour loger les matériaux, que pour le passage des Ouvriers, & du bruit qu'ils font, & aussi pour les frais des alignemens & déclaration de la chose commune; & chacun d'eux doit payer en son particulier les étayemens & rétablissemens qu'il convient faire à la Maison, & aux Edifices qui lui appartiennent, au sujet de la refection dudit mur, & autres choses communes & mitoyennes.

mur mitoyen, même le reconstruire entiérement, s'il ne peut subsister.



ARTICLE 204.

Comment on peut percer, démolir & édifier de nouveau un mur mitoyen.

IL eſt loiſible à un Voiſin, percer ou faire percer & démolir le mur commun & mitoyen d'entre lui & ſon Voiſin, pour ſe loger & édifier, en le rétabliſſant duement à ſes dépens, s'il n'y a titre au contraire, en le dénonçant toutefois au préalable à ſon Voiſin; & eſt tenu de faire incontinent & ſans diſcontinuation ledit rétabliſſement.

Conférence de l'Article 204.

Calais, 190. Dourdan, 65. comme à Paris. Montfort, 71. Mantes, 100. Melun, 195. Sedan, 283. excepté qu'il n'eſt pas ordonné de le faire ſignifier.

S. Sever, tit. 13. art. 3, qui veut redreſſer ſa maiſon ruineuſe, peut rompre les parois de ſon voiſin ſi beſoin eſt, & y mettre ſoutiens & appuis en réparant le dommage.

Melun, art. 204. Quand aucun répare un Edifice ſur ſon héritage, ſon voiſin eſt tenu lui prêter patience & paſſage, pour ce faire, en réparant ce qui a été démoli, rompu & gâté. Eſtampes, 86. Auxerre, 117. Orléans, 240. Lorraine, tit. 14. art. 7. Dunois, 62. Bourbonnois, 510. Nantes, 720. Sedan, 295. de même.

Rennes, 690. Celui qui bâtit eſt tenu de ſoutenir l'Edifice du voiſin, & rétablir les vieux mairains en bon état.

Rheims, 3[illegible]8. S'il eſt beſoin de recouvrir un toît & que la goutte tombe ſur le voiſin, tel voiſin eſt tenu bailler place pour dreſſer les échelles.

Explication.

1. L'Article précédent 203 de la Coutume, défendant aux Maçons de toucher à un mur mitoyen pour le démolir, percer ou réédifier, ſans le faire ſignifier au Voiſin qui y a intérêt: cet Article 204 permet à un Voiſin de percer ou de faire percer & démolir le mur commun & mitoyen d'entre lui & ſon Voiſin, pour ſe loger & édifier aux mêmes conditions, c'eſt-à-dire, en le dénonçant au préalable à ſon Voiſin: en ſorte que, quoiqu'il ſoit permis à un Voiſin de faire conſtruire & adoſſer un Edifice contre un mur mitoyen, néanmoins il ne le peut pas faire, ni le Maçon ne peut pas travailler, que le Voiſin qui a intérêt audit mur ne ſoit bien & duement averti; & il ne ſuffit pas de lui dire verbalement, il le lui faut faire ſignifier par un Huiſſier ou Sergent, parce qu'autrement il pourroit en prétendre cauſe d'ignorance.

2. La Coutume, par cet Article 204, permet à un Voiſin de percer ou faire percer & démolir le mur commun & mitoyen entre lui & ſon Voiſin, pour ſe loger & édifier, c'eſt-à-dire, faire bâtir une Maiſon ou autre Edifice adoſſé contre ledit mur, ſans le conſentement de ce Voiſin, la Coutume voulant qu'il ſuffiſe de lui ſignifier ou dénoncer ſeulement, quelle démolition & percement l'on prétend faire, & pour quelle raiſon, avant que de faire aucun percement ni démolition audit mur; afin que le Voiſin puiſſe prendre telle meſure qu'il jugera à propos ſur la démolition & les percemens que l'on y veut faire, ſoit en s'y oppoſant, s'il y a des titres au contraire, ou en faiſant ſçavoir au Voiſin qui feroit per-

cer le mur, ce qu'il ſeroit néceſſaire de faire pour ſe garantir & éviter le dommage que lui cauſeroient ces percemens & démolitions, qui ſe pourroit rencontrer en ces endroits, & y mettre des étais, ou prendre d'autres précautions pour empêcher que les percemens ou démolitions que l'on feroit audit mur, n'endommageaſſent ou ne cauſaſſent la ruine de quelqu'autre endroit de ſa Maiſon. Cependant après la ſignification faite, il n'eſt pas néceſſaire d'attendre la réponſe du Voiſin, & on peut, huitaine après, faire commencer à travailler aux percemens & démolitions, & même au bout de trois jours, ſi la choſe étoit preſſante, pourvû que ce ſoit aux dépens de celui qui fait travailler (a).

(a) La diſpoſition de cet Article 204 de la Coutume de Paris, n'eſt point conçue en termes clairs. Cet Article dit, *qu'il eſt loiſible à un Voiſin, percer ou faire percer, & démolir le mur commun & mitoyen d'entre lui & ſon Voiſin, pour ſe loger & édifier, en le rétabliſſant duement à ſes dépens.* La faculté accordée par cet Article à celui qui veut bâtir, eſt-elle pour la totalité du mur mitoyen ? Le peut-il démolir en entier, ou ne lui eſt-elle donnée que pour partie du mur mitoyen ? C'eſt ce qui n'eſt point clairement exprimé. Cet Article dit indéfiniment, qu'il eſt loiſible au Voiſin de démolir le mur commun & mitoyen, & ajoute, en le rétabliſſant duement à ſes dépens. Si la Coutume avoit dit, en le reconſtruiſant duement à ſes dépens, le ſens n'en ſeroit plus douteux ; le terme rétablir ne pouvant s'entendre pour le tout, & n'étant employé ordinairement que pour une partie : l'on ne dit point rétablir une Maiſon lorſqu'il s'agit d'une reconſtruction totale, on dit qu'il la faut reconſtruire D'ailleurs, ſçavoir ſi la faculté de démolir, accordée dans cet Article, n'eſt pas une ſuite de celle de percer ou faire percer le mur commun & mitoyen, ces percemens ne pouvant ſe faire ſans démolir le mur mitoyen aux endroits de ces percemens. Le vrai ſens de cet Article paroît ne regarder qu'une par-

tie du mur mitoyen, & non la totalité d'icelui ; lequel sens paroît encore être autorisé par ce qui est dit à la fin de cet Article : *Et est tenu de faire incontinent & sans discontinuation ledit rétablissement.* Outre la répétition du terme rétablir, il est dit incontinent : ce terme incontinent ne se peut appliquer à une chose de longue durée, telle que seroit la reconstruction totale d'un mur mitoyen. Ainsi il faut que cet Article n'ait entendu donner aux Propriétaires que la faculté de percer ou faire percer le mur mitoyen pour y adosser leurs Bâtimens, & de faire à ce sujet les démolitions nécessaires du mur mitoyen, n'étant pas possible de s'adosser contre un mur mitoyen sans y faire des percemens pour y sceller des bois, & n'étant pas permis par l'Article 207 de la Coutume de pouvoir asseoir des poutres en mur mitoyen, sans y mettre des jambes parpeignes, ou chaines de pierre, & sans faire des jambes étrieres & boutisses sur les rues & sur les cours, pour lier les murs de face avec le mur mitoyen. Le sens de cet Article paroît encore d'autant plus vraisemblable qu'il n'est donné aucun dédommagement, par cet Article de la Coutume, au Voisin qui souffre ces percemens ; ce qui ne seroit pas juste, s'il s'agissoit de la reconstruction entiere du mur mitoyen.

Si l'on doit entendre cet Article 204 de la Coutume dans le sens qui vient d'être expliqué, rien de plus juste que sa disposition, sans laquelle on ne pourroit bâtir ni faire aucuns adossemens contre un mur mitoyen, & s'aider d'une chose appartenante à soi par moitié, n'étant pas possible de pouvoir adosser un Bâtiment contre un mur mitoyen, sans scellemens de bois & de fers, & sans y liaisonner les murs de refends & de face ; ce qui ne peut causer un grand préjudice au Voisin. Mais s'il faut entendre que cet Article permet aux Propriétaires de démolir en entier le mur commun & mitoyen, quand ils veulent bâtir, en observant les conditions prescrites par cet Article, cette disposition seroit très-dure ; & étant prise en ce sens, il seroit permis à un Propriétaire riche de faire un tort considérable à son Voisin, quand bon lui sembleroit ; il n'auroit besoin pour cela que de bâtir & de vouloir démolir le mur mitoyen : il pourroit arriver que ce Voisin fût d'un commerce à ne point souffrir d'interruption sans un préjudice notable, & que ce commerce même fût incompatible avec le Bâtiment ; ce qui pourroit obliger ce Voisin à changer de demeure

3. La Coutume défend aux Voisins qui ont un mur mitoyen & commun entr'eux, de faire porter leurs poutres, solives d'enchevêtrure, corbeaux, sablieres & autres piéces de bois ou fer, plus avant que la moitié d'épaisseur dudit mur; en sorte que si celui qui veut se loger & adosser contre le mur mitoyen ne le fait percer que jusqu'à la moitié de son épaisseur, quoiqu'il soit obligé de le faire dénoncer à son Voisin auparavant que de rien faire, il n'est pas tenu, en ce cas, de faire mettre aucun étai ni faire aucun rétablissement par le côté de son Voisin à ses dépens; & ce seroit au Voisin à faire faire chez lui ce qu'il jugeroit nécessaire pour se garantir du dommage que lui pourroit causer l'étonnement des coups que l'on frapperoit contre le mur, pour y percer des trous jusqu'à la moitié de son épaisseur. Mais si on perçoit le mur au travers pour revêtir des poutres ou autres piéces de bois, ou pour y faire des jambes sous poutres, & quelqu'autre sorte de démolition & rétablissement, ce seroit à celui qui feroit faire les percemens & démolitions, à faire faire, à ses dépens,

pendant la reconstruction de ce mur mitoyen; ce qui pourroit être capable quelquefois de ruiner ce Voisin.

Je pense qu'on ne peut démolir un mur mitoyen en entier, que lorsqu'il y a nécessité; qu'un Propriétaire qui veut bâtir ne peut démolir un mur mitoyen, que lorsque ce mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'Edifice qu'il y veut adosser; qu'il faut que cette nécessité soit consentie par le Voisin, ou constatée par Experts; & que si le mur mitoyen étoit constaté bon pour l'un & l'autre des Propriétaires, celui qui bâtiroit ne pourroit démolir ce mur, quelque dédommagement qu'il offrît, parce qu'il pourroit arriver qu'il n'en pût donner de suffisans pour réparer les pertes qu'il causeroit à son Voisin, pour raison de son commerce.

étayer & rétablir chez ſon Voiſin ce qui ſeroit néceſſaire au ſujet deſdites démolitions ou percemens ; mais il ne ſeroit pas tenu de faire d'autres étayemens ni d'autres rétabliſſemens que ceux qui ſeroient cauſés préciſément par leſdites démolitions & percemens du mur mitoyen. (b)

4. Un Voiſin qui auroit fait percer & démolir le mur commun & mitoyen ſans l'avoir fait ſignifier à l'autre Voiſin qui y a intérêt, peut-être empêché de continuer, & même celui qui auroit ordonné les percemens ſeroit garant & tenu de faire réparer & payer à ſon Voiſin les dommages que

(b) Quoiqu'un Voiſin n'eût percé le mur mitoyen que juſqu'à la moitié de ſon épaiſſeur, ſi ce percement avoit occaſionné quelque dommage du côté du Voiſin, celui qui auroit fait faire le percement, ſeroit tenu du rétabliſſement ; comme s'il s'agiſſoit de poſer une poutre ſur une jambe de pierre ancienne qui ſeroit dans le mur mitoyen, & que voulant percer une des aſſiſes de pierre de cette jambe juſqu'à la moitié de ſon épaiſſeur, qu'il ſe fût fait un éclat de cette aſſiſe du côté du Voiſin, dans ce cas, quoique ce percement n'eût pas été fait au travers du mur mitoyen, celui qui auroit fait ce percement à mi-mur, ne ſeroit pas moins tenu de remettre une aſſiſe de pierre entiere à ſes frais & dépens, & auſſi de faire les étayemens néceſſaires du côté du Voiſin, pour ſoutenir ce qui ſe trouveroit poſé ſur cette jambe de pierre, à moins qu'il ne fût reconnu que cet éclat étoit ancien, & fait avant le percement, ou que ce fût un fil de pierre ; car autrement cet éclat ſeroit arrivé par l'ébranlement des coups de marteau donnés pour faire le percement juſqu'à la moitié de l'epaiſſeur du mur mitoyen. Et ſi cette rupture d'aſſiſe étoit ancienne, ou que ce fût un fil de pierre, le rétabliſſement ſe feroit à frais communs, ſi la moitié de la jambe ou chaîne n'avoit point été rembourſée par celui qui bâtit, ou aux dépens ſeuls du Voiſin, ſi ce rembourſement avoit été fait, & qu'on n'y eût point eu égard dans l'eſtimation.

lui auroient causé les percemens & les démolitions faites audit mur mitoyen, au cas que le Maçon ou l'Entrepreneur de l'ouvrage fût insolvable; & ledit Voisin est en droit d'attaquer en Justice directement le Propriétaire de l'héritage par le côté duquel les démolitions & percemens auroient été faits, n'étant pas obligé de connoître les Ouvriers qui y auroient travaillé, sauf audit Propriétaire à avoir son recours contre le Maçon ou autre qui l'auroit fait & ordonné.

5. Celui qui fait faire les démolitions & percemens en un mur mitoyen, après l'avoir dénoncé & fait signifier à son Voisin, doit faire rétablir promptement à ses dépens, non-seulement ce qui aura été percé & démoli au mur mitoyen; mais encore faire rétablir chez son Voisin tout ce qui aura été endommagé au sujet desdites démolitions & percemens; & si les démolitions ou percemens du mur mitoyen se rencontrent au droit de quelque sommier ou poutre, solives d'enchevêtrure, corbeaux, ou autre chose qu'il fallût étayer pour en éviter le péril, ce seroit à celui qui feroit faire les démolitions & percemens à les faire étayer à ses dépens; & le Voisin seroit tenu de les souffrir, aux conditions que le tout soit promptement fait & rétabli; car si ledit Voisin en souffroit quelque préjudice, comme si par la longueur du temps que ces Ouvrages seroient à faire, les Locataires du Voisin étoient contraints de sortir de la maison, celui qui feroit faire lesdits Ouvrages au mur mitoyen seroit tenu d'en dédommager l'autre, n'étant pas juste que l'un des Voisins fasse faire quelque chose pour son utilité & commodité, dont l'autre reçoive de la perte; mais à l'égard des meubles,

marchandises, ou autres choses qui se pourroient transporter d'un lieu en un autre, si après la signification faite & les délais observés, le Voisin ne les faisoit pas ranger, & qu'ensuite par les percemens & démolitions du mur mitoyen, il y eût quelque chose desdits meubles & marchandises rompue ou endommagée, celui qui feroit travailler audit mur n'en seroit pas responsable, & ils seroient à la perte du Voisin qui auroit négligé de les faire ranger; c'est pourquoi il est très-important à celui qui veut faire travailler de déclarer, dans la signification qu'il fait faire à son Voisin, quelle démolition & percemens il prétend faire au mur commun & mitoyen, & à quel sujet (c).

6. Lorsque cet Article 204 de la Coutume dit, *qu'il est loisible à un Voisin de percer ou faire percer & démolir le mur commun & mitoyen, s'il n'y a titre au contraire;* par ces termes on doit entendre, par exemple, que si un mur mitoyen ne servoit que de clôture à l'un des Voisins, & que l'autre Voisin qui auroit une maison ou autre édifice adossé sur

(c) Si les rétablissemens à faire au mur mitoyen, au sujet de l'adossement d'un bâtiment, ne se faisoient pas de suite & sans interruption, ou qu'on y employât beaucoup plus de temps à les faire qu'il ne conviendroit, il seroit accordé des dommages à celui qui souffriroit de ces percemens & rétablissemens; mais si l'on y travailloit sans discontinuer, & qu'on n'y employât que le temps nécessaire, je ne crois pas que le dédommagement pût avoir lieu, la Coutume n'en prescrivant point, & le Propriétaire qui avoit bâti anciennement ayant reçu le remboursement de la moitié du mur mitoyen: ce qui est un bien pour lui, la valeur de la moitié de ce mur ne lui produisant aucun profit avant l'adossement du bâtiment de son Voisin; & ce Voisin ne pouvant faire usage de l'acquisition de ce nouveau mur, sans y faire des percemens.

ce mur l'eût fait entiérement bâtir à ses dépens seul, depuis le bas de la fondation jusqu'au haut, l'autre Voisin eût refusé de contribuer à la construction du mur, & que pour s'en dispenser il eût, par un acte, renoncé au droit de s'en pouvoir servir. Or quoique ce mur lui fût mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture, il ne le pourroit pas faire percer ni démolir pour s'en servir, même dans la hauteur de clôture; l'acte par lequel il y auroit renoncé étant un titre au contraire. Il pourroit de même y avoir d'autres sortes de titres qui ôteroient à l'un des Voisins la faculté de percer ou faire démolir le mur qui lui seroit mitoyen, soit pour y adosser un Edifice ou autrement. C'est pourquoi cet Article de la Coutume dit, *s'il n'y a titre au contraire.*

7. Ces termes, *s'il n'y a titre au contraire*, se peuvent aussi entendre, que si, par servitude, l'un des Voisins étoit chargé d'entretenir le mur mitoyen, & qu'il fût porté par le titre, que quand il y auroit quelque démolition & rétablissement à faire dans le mur en certains cas, le rétablissement se feroit à ses dépens; l'autre Voisin ne le pourroit pas faire démolir ni percer sans le consentement de celui qui seroit chargé de l'entretien & du rétablissement du mur; parce qu'en le perçant ou démolissant on en pourroit avancer la ruine, en augmenter la servitude, & lui causer du dommage.

8. Il n'en seroit pas de même à l'égard d'un mur mitoyen qui seroit commun entre deux maisons, dont l'un des Voisins seroit tenu par titre de servitude d'entretenir le mur & de le faire réédifier, s'il venoit à se corrompre; si l'autre Voisin avoit des réparations à faire à sa maison, comme de remet-

tre

tre une poutre neuve à la place d'une vieille qui seroit pourrie ou cassée, ou de réédifier quelqu'endroit de sa maison qui tomberoit en ruine; en ces cas, il pourroit faire percer le mur mitoyen pour faire les réparations de sa maison, en observant tout ce qui est prescrit par cet Article 204 de la Coutume; c'est-à-dire, en le signifiant à son Voisin avant que de rien faire percer, en faisant à ses dépens les étayemens & rétablissemens, tant dudit mur mitoyen, qu'à la maison du Voisin, au sujet desdits percemens & démolitions, ainsi qu'il a été expliqué ci-dessus; mais il ne pourroit faire en sa maison aucuns changemens, augmentations, ni démolition de contre-mur ou exhaussement adossé contre le mur mitoyen, dont l'autre Voisin seroit tenu de l'entretien par titre de servitude (d).

9. Il s'ensuit de cet article, que si le mur n'est pas mitoyen, mais qu'il appartienne pour le tout à l'un des Voisins; l'autre ne le peut pas percer ni démolir pour s'y loger ou édifier, étant obligé avant que de rien faire, de rembourser au Voisin la moitié du mur & du fond sur lequel il est bâti,

(d) Il faut ajouter à ce qu'a dit M. Desgodets dans cet Article, à moins qu'il ne fût reconnu que ce changement, augmentation & démolition de contremur ou exhaussement adossé contre le mur mitoyen, ne feroient aucun tort à la construction dudit mur, & au contraire la consolideroit; car dans ce cas, il faudroit qu'il ne fût pas permis d'améliorer ce mur ni la maison qui y seroit adossée, ce que l'on permettroit, quand bien même celui qui est chargé de l'entretien du mur mitoyen n'y consentiroit pas; car sans cela, celui au profit duquel seroit la servitude, se trouveroit lui-même grevé d'une servitude bien plus onéreuse que la premiere.

ſuivant l'Article 194 de la Coutume de Paris ci-devant expliqué (e).

10. L'Article 203 & le préſent Article 204 de la Coutume ſont relatifs en beaucoup de choſes; ainſi, pour ne point répéter ce qui a été expliqué ſur l'Article 203, il faut y avoir recours en ce qui ne ſe trouvera pas dans les explications ſur le préſent Article 204.

(e) Lorſqu'un mur mitoyen appartient à un ſeul Propriétaire, le Voiſin ne le peut percer ni démolir pour ſe loger, que préalablement il ne ſe ſoit rendu ce mur mitoyén en rembourſant la moitié de ſa valeur; mais après le rembourſement il le peut percer & démolir dans les conditions de cet Article 204 de la Coutume.

ARTICLE 205.

Contribution à faire refaire le Mur commun & mitoyen, pendant & corrompu.

IL eſt loiſible à un Voiſin, contraindre ou faire contraindre par Juſtice ſon autre Voiſin, à faire ou faire refaire le Mur & Edifice commun, pendant & corrompu entre lui & ſondit Voiſin, & d'en payer ſa part & portion chacun ſelon ſon éberge, & pour telle part & portion que leſdites Parties ont & peuvent avoir audit Mur & Edifice mitoyen.

Conférence de l'Article 205.

Meaux, 76. Estampes, 80. Montfort, 79. Mantes, 101. Senlis, 269. Troyes, 43. Reims, 360. Orléans, 239. Normandie, 618. Calais, 191. Bourbonnois, 512. Nantes, 718. Sedan, 281. Berry, tit. 11. art. 7. Lorraine, tit. 14. art. 5, 16. comme à Paris. Bar, 184. de même : Sinon demeurera propre à celui qui l'aura bâti.

Nivernois, ch. 10. art. 4, comme à Paris, & ajoute : Si le mur tombe par la faute d'un des Voisins, il est obligé de le reconstruire à ses dépens. Sedan, 284. Bar, 184 de même.

Bourbonnois, 514 : Celui qui après sommation rétablit le mur commun à ses frais, sans que le Voisin le rembourse un an après nouvelle sommation, il en devient Propriétaire, art. 513 : S'il y a des fruits à percevoir de la chose réédifiée, celui qui a bâti seul en jouit sans restitution lorsqu'on le rembourse ; mais s'il n'y a pas eu de sommation, il faut qu'il rende la part des fruits quand on le rembourse.

Nivernois, ch. 10. art. 5 & 6 : Demande un an pour devenir Propriétaire du mur, & deux mois après la sommation pour faire les fruits siens. Melun, 198, 6 mois après les sommations, le mur reste, propre à celui qui l'a reconstruit. Dourdan, 68. Montfort, 79. Laon, 272, de même. Châlons, 134. Mantes, 101. Reims, 360. de même.

Berry, tit. 11. art. 8 & 9 : Celui qui répare seul une maison commune en fait les fruits siens, jusqu'à ce que le conseigneur l'ait remboursé pour sa part, sans pouvoir en déduire les fruits perçus ; mais celui qui jouira ne pourra prescrire contre ceux qui ont part & portions ès-dits héritages pour la cause que dessus, par quelque laps de temps que ce soit.

Anjou, 451 : La provision en péril de mur est de faire ajourner d'heure à heure ; sur ce, viennent ou non : la Cour doit appointer que les Jurés retourneront sur les lieux, & incontinent feront leur rapport pour y être pourvu comme de raison.

Sedan, 297. Quand un édifice menace ruine, & que le Propriétaire sommé de le rétablir ne le fait pas, le Voisin, de l'autorité de Justice, peut le faire démolir, & sera remboursé de ses frais par le maître dudit Edifice.

Normandie, 618 : Si un mur non mitoyen menace ruine, le Propriétaire peut-être contraint à le réédifier ou abattre.

Bayonne, tit. 17. art. 8. jusqu'au 16 : Le Maire doit com-

mander au Proprietaire d'une place non-édifiée, ou d'une mai-
son ruineuse de la réédifier, s'il le refuse, il doit la vendre
profit du Propriétaire: au défaut d'acquéreur des charges, le Sei-
gneur de riere-fief ou fief doivent la bâtir; s'ils le refusent, celui
qui la bâtira, ne sera tenu payer aucunes rentes au Seigneur de
riere-fief ou fief, sauf au Roi, & si lesdits Seigneurs veulent
rentrer ausdites places, doivent payer les frais de celui qui
a bâti; sans aucuns arrerages de rente, mais seulement les de-
voirs dûs delà en avant.

Orillac, art. 3: Les habitans peuvent choisir nouvelles
pierrieres aux possessions d'autrui, pour bâtiment commun de
ladite Ville, en payant le dommage, & aussi prendre pierres
de pierrieres ouvertes, en payant le droit accoutumé.

Leocamp, art. 2. de même, & ajoute un denier tournois
pour charrettée, de pierres menues, & autant pour un quartier
de pierres de taille.

Auxerre, tit. 4. art. 116: Lorsque le bas d'une maison ap-
partient à un Propriétaire, & le dessus à un autre; celui à
qui appartient tout le bas doit faire tout le tour du bas de
muraille, pan ou cloison, tellement que le haut puisse por-
ter le dessus, & est tenu faire le plancher dessus lui de poutre,
solives & torchis. Celui qui a le dessus est tenu faire carreler le
plancher sur quoi il marche; de sorte que le dessous n'en souffre
pas, & ainsi en avant. Celui à qui appartient le dernier éta-
ge, sera tenu de faire & entretenir les couvertures & autant
de la viz & montée; & s'ils sont plusieurs à qui le haut ap-
partient au-dessus du premier étage, ils contribueront. Ni-
vernois, ch. 10. art. 3. Montargis, ch. 10. art. 13. Berry,
tit. 11. art. 15 & 16. Bourbonnois, 517, 518. Clermont
Ferrand, 4 & 5. Nantes, 714. de même. Orléans, 257. de même
& ajoute, que chaque Propriétaire sera tenu de contribuer
à l'entretien du pavé devant la maison.

Explication.

1. Par cet Article, l'un des Voisins peut
contraindre par Justice son Voisin de contri
à la réfection & réparation du mur com
& miroyen entr'eux, penchant & corrom
en lui dénonçant auparavant le péril & la

prochaine du mur, s'il n'eſt pas réparé, & lui demander qu'ils nomment chacun un Expert pour voir & viſiter le danger du mur, ou convenir enſemble à l'amiable d'un ſeul Expert pour les deux, pour donner ſon avis & en faire ſon rapport; & au cas que le Voiſin refuſe de convenir d'experts & de contribuer à la réfection du mur, l'autre le peut faire condamner par Juſtice de nommer un Expert de ſa part; ſinon il en doit être nommé d'office par le Juge: & s'il eſt trouvé qu'il ſoit néceſſaire de refaire le mur, les deux Voiſins doivent y contribuer, chacun pour la part & portion dont il ſera tenu.

2. Lorſqu'il faut reconſtruire un mur mitoyen, penchant & corrompu, ſur lequel ſont adoſſées deux maiſons, ou autres édifices de part & d'autre, dont l'une des maiſons eſt plus haute que l'autre; ſi le Voiſin, dont la maiſon eſt la plus haute, n'avoit pas payé les charges à l'autre, & qu'il y eût moins de dix ans que l'exhauſſement fût fait, ce ſeroit à celui qui auroit fait l'exhauſſement à payer ſeul la réfection dudit mur mitoyen; moyennant quoi il ne payeroit point de charges; mais ſi les charges avoient été payées, ou qu'il y eût plus de dix années accomplies que l'exhauſſement eût été fait, les deux Voiſins contribueroient conjointement à la réfection du mur mitoyen, dans la largeur de l'héberge commune, pour telle part & portion que chacun d'eux auroit audit mur, & celui qui ſeroit le plus élevé payeroit de nouvelles charges à l'autre; enſorte que toutes les fois que l'on conſtruit un mur mitoyen en entier, où les deux Voiſins contribuent conjointement juſqu'à

la hauteur de l'héberge commune ; celui qui est élevé au-dessus de la hauteur de l'héberge commune, doit payer de nouvelles charges. (a)

(a) Il ne seroit pas juste qu'un Propriétaire qui auroit élevé sur un mur mitoyen & qui n'auroit pas payé les charges à son Voisin, le mur sur lequel est cette sur-élévation venant périr avant les dix années depuis cet exhaussement, il ne seroit pas juste, dis-je, que ce Propriétaire fût chargé de la reconstruction totale dudit mur mitoyen ; ce mur mitoyen, avant cette sur-élévation, pouvoit être déja ancien, & par conséquent n'être plus en état de durer aussi long-temps que s'il avoit été neuf : & il ne seroit pas juste de forcer ce Propriétaire à donner un mur neuf à son Voisin, pour un mur qui pouvoit être aux trois quarts de sa durée ; parce qu'il n'a point été offrir à son Voisin le prix des charges de son exhaussement ; il pouvoit ignorer qu'il en dût, & il s'est pu servir d'un Maçon assez ignorant pour ne pas sçavoir que cette sur-élévation devoit des charges au Voisin ; dans ce cas il est juste que celui qui a surélevé, paye une plus grande partie de la reconstruction dudit mur mitoyen, en ayant avancé la ruine & le péril, mais non la totalité : C'est à la prudence de l'Expert à arbitrer la part que chacun de ces Propriétaires doit supporter dans la reconstruction de ce mur mitoyen ; cela seroit différent, s'il avoit refusé de payer les charges sur la demande qui lui en auroit été faite ; encore le fond de l'affaire seroit-il le même.

Si ce mur étoit neuf, ou que peu s'en fallût, lors de l'exhaussement au-dessus, & qu'il fût bien construit ; pour lors, arrivant la ruine de ce mur avant les dix années, & que l'on n'eût point payé de charges ; point de difficulté, que celui qui auroit sur-élevé sur ce mur mitoyen, seroit tenu de le faire reconstruire entiérement à ses frais & dépens.

Quoique les charges de cet exhaussement eussent été payées dans les dix années, ce mur mitoyen venant ensuite à périr, ce ne seroit pas une raison pour que les deux Propriétaires voisins contribuassent également à la reconstruction de ce mur ; car si la charge imposée sur ce mur avoit,

3. Il n'est pas nécessaire pour contraindre le voisin à la contribution de la démolition & reconstruction du mur mitoyen, qu'il soit pendant & corrompu tout ensemble; car il suffit qu'il soit pendant, c'est-à-dire, penchant en surplomb considérablement d'un côté ou de l'autre, pour qu'il soit condamné à être démoli & refait, sans qu'il soit corrompu; comme aussi il peut être corrompu & mauvais, sans être penchant; & néanmoins il seroit condamnable.

4. Un mur mitoyen, qui porte des Edifices de part & d'autre, est condamnable à être

été assez considérable pour occasionner la ruine de ce mur en si peu de temps, le prix des charges ne seroit pas suffisant pour indemniser le Propriétaire le moins élevé de la ruine avancée de son mur mitoyen; par conséquent, dans ce cas, il ne seroit pas juste que ces Propriétaires contribuassent également à la réfection de ce mur mitoyen: celui qui auroit causé la ruine de ce mur doit faire une plus grande partie des frais de sa reconstruction; en quoi la prudence de l'Expert doit agir.

C'est en quoi je trouve que le payement des charges ordonné par la Coutume, est bien inutile au bien public, & est contre l'équité: car outre ce que nous avons dit sur l'Article 197 de la Coutume, pourquoi ordonner à celui qui éleve sur un mur de clôture mitoyen, un payement de charges qui excede la valeur de la moitié de ce mur mitoyen, lorsque l'élévation est considérable? Est-il juste d'entretenir le mur de clôture de son Voisin & de lui donner encore du profit? Dans le cas opposé, si le mur mitoyen a beaucoup de hauteur, & que la sur-élévation au-dessus soit environ le quart de la hauteur du mur mitoyen, est-ce que le payement des charges de cette sur-élévation est une indemnité suffisante & capable de récompenser du dommage qu'il souffre de cette sur-élévation, lorsqu'elle a beaucoup avancé la ruine du mur mitoyen? Non, sans doute, il n'y a nulle proportion.

démoli & refait lorſqu'il penche d'un côté ou de l'autre plus de trois quarts de pouce par chaque toiſes ſur ſa hauteur. (b)

5. Néanmoins, ſi un mur mitoyen ne penchoit ou n'étoit corrompu que dans la partie du bas, depuis le rez-de-chauſſée, juſqu'à une portion de ſa hauteur, & qu'il fût d'une bonne conſtruction droite & à plomb par le haut; ſi en reconſtruiſant la partie du bas à plomb, l'on pouvoit recueillir la partie du haut; enſorte que le parement de l'ancienne portion du haut n'excédât pas plus de deux pouces en porte à-faux ſur le parement de la nouvelle portion du bas, en un mur qui n'auroit pas moins de quinze pouces d'épaiſſeur; il n'y auroit que la portion du bas du mur mitoyen qui ſe devroit démolir, & la portion du haut ne ſeroit pas condamnable & pourroit ſubſiſter.

6 Il faut diſtinguer l'uſage & la ſituation du mur mitoyen, qui ſurplombe, pour connoître s'il doit être démoli pour le reconſtruire à plomb, ou ſi on le doit tolérer tant qu'il pourra ſubſiſter; par exem-

(b) Les Experts ne ſuivent point exactement cette maxime de M. Deſgodets; la regle la plus uſitée parmi eux, eſt que, lorſqu'un mur mitoyen eſt déverſé d'un côté ou d'autre de plus de la moitié de ſon épaiſſeur, il eſt condamnable: ainſi ſi un mur mitoyen avoit dix-huit pouces d'épaiſſeur & dix toiſes de hauteur, & qu'il déverſât de trois quarts de pouce par chaque toiſe, ce mur ſeroit condamnable, ſuivant M. Deſgodets, & il ne le ſeroit pas par les Experts; parce que ce mur ne déverſeroit que de ſept pouces & demi, qui n'eſt pas la moitié de ſon épaiſſeur: mais ſi ce mur n'avoit que douze pouces d'épaiſſeur, il ſeroit condamné par les Experts; parce que ce déverſement de ſept pouces & demi excéderoit la moitié de l'épaiſſeur du mur.

ple, si un mur de clôture qui ne porte point d'édifice, & que l'on ne veut point exhausser ni bâtir dessus, est d'une construction à se pouvoir soutenir & subsister en l'état qu'il est quand il surplomberoit du tiers de son épaisseur sur sa hauteur, il n'est pas condamnable. (c)

7. De même, si un mur élevé par l'un des Voisins seul sur un mur mitoyen, au-dessus de l'héberge commune, ne servoit de rien à l'autre Voisin, quoiqu'il penchât & fût en surplomb; s'il pouvoit subsister sans péril, il ne seroit pas condamnable; mais s'il étoit en danger de tomber sur l'édifice ou sur l'héritage du Voisin, il seroit condamnable, & l'on pourroit contraindre celui à qui il appartiendroit à le faire démolir & le reconstruire à plomb, s'il étoit nécessaire; ou bien si l'autre Voisin vouloit y adosser un Edifice ou tuyaux de cheminée contre, & qu'il fût penchant d'un côté ou de l'autre plus de trois quarts de pouce par chaque toise, sur sa hauteur, il seroit condamnable pour la portion seulement que le Voisin voudroit occuper pour son Edifice ou ses tuyaux de cheminée, & il seroit refait en cette partie à frais communs entre les deux Voisins ausquels le mur deviendroit commun & mitoyen. (d)

(c) Dans les murs de clôture on n'a point d'égard à la regle ci-dessus, quelques deversemens qu'ait un mur de clôture, pourvu qu'il ne menace point d'une ruine prochaine, on le laisse subsister; mais si celui à qui on auroit demandé la reconstruction de ce mur, l'avoit refusé, s'il venoit à tomber, il seroit tenu du dommage que sa chûte auroit causé; comme arbres, treillage, & autres choses, qu'il auroit écrasés en tombant

(d) Voyez ce qui a été dit sur l'Article 4 du Commentaire de l'Article 205 de la Coutume.

8. Si un mur étoit mitoyen entre deux maiſons, & que l'un des Voiſins fît abattre ſa maiſon pour la reconſtruire, & que ce mur mitoyen penchât du côté de la maiſon démolie ; ſi le ſurplomb avoit moins de trois quarts de pouce par chaque toiſe ſur ſa hauteur, & que le mur fût d'une bonne conſtruction & non corrompu, & que la totalité du ſurplomb par le haut n'excédât pas le tiers de l'épaiſſeur du mur, il ne ſeroit pas condamnable ; mais celui qui feroit rebâtir ſa maiſon ſeroit en droit de faire faire des tranchées dans le mur pour y loger les ſolives de ſes planchers à l'à plomb du pied, & de faire porter ſes poutres, ſolives d'enchevêtrure, & autres pieces de bois, qui doivent avoir leurs portées dans le mur juſqu'à l'à plomb du milieu de ſon épaiſſeur au rez-de-chauſſée, afin que ſi par la ſuite on étoit obligé de rebâtir ce mur à plomb, les poutres, ſolives & autres pieces de bois, fuſſent aſſez longues, mais au cas que le Voiſin, qui auroit fait démolir ſa maiſon, ne la fît pas rétablir, quand le mur mitoyen pencheroit plus de la moitié de ſon épaiſſeur par le haut, ſur la place de la maiſon démolie, pourvû qu'il pût ſubſiſter ſans péril ; on ne pourroit pas contraindre celui à qui il reſteroit à le faire démolir. *

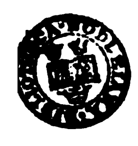
9. Lorſque l'on reconſtruit un mur mitoyen, qui ſert à porter un Edifice du côté d'un des Voiſins, & ne ſert que de clôture à l'autre Voiſin, celui à qui il ne ſert que de clôture, doit contribuer à la moitié de la fondation, juſqu'à la profondeur où ſe trouve le premier fond ſuffiſamment ſolide pour porter un mur de clôture.

* Voyez les Notes de l'Article 4 du Commentaire ſur l'Article 205 de la Coutume.

10. Lorſqu'un Voiſin a droit de paſſage à lui en particulier, juſqu'à une certaine hauteur, ſur l'héritage de ſon Voiſin, lequel Voiſin a une maiſon ou autre Edifice au deſſus dudit paſſage, s'il convient reconſtruire le mur mitoyen à côté du paſſage, lequel ſoutient l'Edifice au deſſus, les deux ne doivent enſemble paſſer que pour un, par rapport au Voiſin de l'autre côté du mur, auquel il eſt auſſi commun & mitoyen; & les deux premiers enſemble ne doivent contribuer que pour la moitié à la réfection du mur, & l'autre Voiſin pour l'autre moitié, à proportion de leur héberge; & à l'égard de celui qui a le paſſage à lui ſeul en particulier, il ne doit contribuer que pour la moitié de la moitié; c'eſt-à-dire, pour un quart au total dans la hauteur de ſon paſſage, & dans la fondation, juſqu'à la profondeur où le terrein ſe trouve ſuffiſamment ſolide; & celui qui a l'Edifice au-deſſus doit contribuer pour l'autre quart dans la hauteur dudit paſſage & de ſa fondation, & pour la moitié dans la hauteur au-deſſus du paſſage & de la plus baſſe fondation, ſi elle lui eſt néceſſaire, & payer enſuite les charges à celui à qui eſt le paſſage, à proportion du quart qu'il aura contribué; & outre ce, ſi celui à qui eſt l'édifice au-deſſus du paſſage eſt plus élevé que l'héberge du Voiſin, de l'autre côté du mur, il lui doit auſſi payer les charges à l'ordinaire. (e)

11. S'il y a une jambe boutiſſe ou étriere de pierre de taille à la tête du mur dudit paſſage ſur la rue, celui à qui appartient le paſſage, & celui à qui eſt l'Edifice au-deſſus, doivent enſemble payer la moitié de ladite jambe, & l'autre Voiſin l'autre

(e) Voyez ce qui a été dit dans les Notes de l'Article 22 du Commentaire ſur l'Article 187 de la Coutume.



moitié à l'ordinaire; & dans la part & portion que doivent payer en commun celui qui a le passage, & l'autre qui a l'Edifice au-dessus; celui à qui est l'édifice au-dessus du passage en doit payer pour sa part, la moitié comme d'une jambe boutisse; & celui à qui est le passage doit payer le surplus avec la plus valeur de la taille des feuillures, tableaux & embrasemens, & payer seul le seuil; & celui à qui est l'Edifice au-dessus doit payer seul le ceintre ou plattebande, ou le poitrail & linteau de la fermeture du haut de la porte dudit passage; la même chose doit être observée à l'égard des jambes boutisses du mur de face de derriere, au cas qu'elles servent de piédroit, avec tableau & feuillure, à celui à qui est le passage, mais s'il ne s'en sert pas, il y doit contribuer seulement comme au restant des simples murs, & c'est à celui à qui est l'Edifice au-dessus à payer seul la plus valeur de la pierre de taille; & s'il y a des jambes sous poutre audit mur mitoyen dans la longueur dudit passage; c'est à celui à qui est l'Edifice au-dessus à en payer seul la plus valeur; s'il étoit nécessaire de mettre des bornes, tant à l'entrée dudit passage sur la rue, qu'au long du mur du passage, & à la jambe boutisse du derriere; ce seroit à celui à qui appartient le passage à les payer seul, aussi bien que le pavé dudit passage, & celui qui a l'édifice au-dessus doit payer seul le plancher au-dessus du passage (f).

12. Dans les deux derniers cas précédens, si le passage étoit commun entre celui qui a l'Edifice

(f) Ce qui a été dit dans les Notes de l'Article 23 du Commentaire, sur l'Article 187 de la Coutume, fera connoître les contributions qui doivent être faites dans les circonstances expliquées dans l'Article ci-dessus.

au-dessus, & celui à qui appartient l'héritage au derriere; celui qui auroit l'héritage au derriere ne payeroit que la huitieme partie de la valeur du mur mitoyen dans la hauteur dudit passage, & de sa fondation, le quart de la jambe boutisse & étriere, à la tête, sur la rue, la moitié du seuil, des bornes & du pavé; & l'autre, à qui est l'Edifice au-dessus du passage, payeroit le surplus; & outre ce, les charges à l'autre, à proportion de la huitieme partie, pour laquelle il auroit contribué au mur mitoyen. Si le passage étoit commun à plusieurs, ils ne payeroient tous ensemble, que comme s'il n'y en avoit qu'un; chacun d'eux pour sa quote-part.

13. Lorsque celui qui a le dessus & le dessous du passage y fait faire des caves, c'est à lui à payer seul la plus basse fondation pour les enfoncemens de ses caves, le contre-mur, la voûte & les reins de cette cave, & à l'entretenir à ses dépens solidement; ensorte que les voitures puissent passer par-dessus, si le passage est à porte cochere; & celui à qui est le passage en doit payer & entretenir le pavé, ensorte que l'eau ne puisse pénétrer, & qu'elle n'endommage pas la voûte de la cave; & au contraire si le fonds appartient à celui à qui est le passage, c'est à lui à payer la plus basse fondation, les contre-murs & la voûte, s'il y fait des caves.

14. S'il y avoit trois sortes de Propriétaires sur un même fonds; sçavoir, un qui auroit seul le droit de passage, un autre le dessous dudit passage, & le troisieme, un Edifice au-dessus du passage: celui qui auroit l'Edifice payeroit le quart de la valeur du mur mitoyen, dans la hauteur du passage & de

la fondation, jusqu'à la profondeur du premier terrein solide; le Propriétaire du passage, l'autre quart dans la hauteur du passage, & la huitieme partie de la fondation jusqu'au premier terrein solide, & le Propriétaire de dessous, la huitieme partie de la fondation jusqu'au premier terrein solide; & le restant de la plus basse fondation en entier; comme aussi les contre murs & voûtes; & le surplus chacun, comme il a été dit ci-dessus: & à l'égard des charges, celui qui auroit le passage en recevroit sa part & portion, suivant ce qu'il auroit contribué au mur mitoyen, dans la hauteur du passage & de la fondation; & celui à qui seroient les caves, à proportion de ce qu'il auroit contribué à la fondation dudit mur, depuis le premier terrein solide, jusqu'au rez-de-chaussée.

15. Suivant ce qui est dit ci-dessus, si plusieurs avoient différens droits de communauté au passage; sçavoir, l'un dans une partie de longueur, un autre dans une plus longue étendue, & un autre jusqu'au bout; les trois contribueront chacun également pour un tiers dans l'étendue commune avec le premier, & à la porte de la rue; les deux autres chacun pour moitié dans le restant de l'étendue du second, & le dernier pour le tout dans le reste de la longueur du passage qui lui seroit particulier; le tout par une proportion avec le Propriétaire de l'hédifice au-dessus dudit passage, & les Voisins des côtés, ainsi qu'il a été expliqué ci-dessus. (g)

(g) Ce qui a été expliqué dans les Notes de l'Article 187 de la Coutume de Paris fera connoître de quelle maniere on doit se conduire dans les cas cités dans les Articles 12, 13, 14 & 15 du Commentaire sur l'Article 205 de la Coutume.

16. Cet Article 205 de la Coutume entend par les termes de mur & Edifice commun, non-seulement les murs mitoyens & les Edifices, mais aussi les cloisons, le pavé du passage & des cours, les puits, les couvertures & combles, les privés & fosses d'aisance, les escaliers, fossés, & généralement toutes choses communes entre Voisins; lesquelles choses venant à se dégrader ou corrompre, & être en danger de ruine, l'un des Voisins qui y a intérêt peut contraindre par Justice les autres Voisins qui y ont droit, à contribuer pour la part & portion dont ils seront tenus à la réfection, réparation & entretien desdites choses communes; celui qui n'est Propriétaire que de l'étage du rez-de-chaussée, ne doit point contribuer au plancher au-dessus de cet étage; de même celui qui ne seroit Propriétaire que du premier étage, contribueroit pour le tout au plancher sur lequel il marche au-dessus du rez-de-chaussée, & il ne contribueroit point au plancher qui est au-dessus de lui; celui qui seroit Propriétaire du second étage le devroit payer seul, ainsi des autres. (h)

(h) Dans cet Article, M. Desgodets dit, que celui qui ne seroit Propriétaire que de l'étage du rez-de-chaussée, ne doit point contribuer au plancher au-dessus, si le premier étage appartient à un autre Propriétaire; & que le Propriétaire du premier étage contribueroit pour le tout au plancher sur lequel il marche, & non au plancher au-dessus, si le second étage appartenoit encore à un autre. Dans les Notes de l'Article 22 du Commentaire sur l'Article 187 de la Coutume de Paris, on a fait voir le contraire de ce que dit M. Desgodets, au sujet de ces planchers; & en effet, je suppose qu'une maison consistât en l'étage seulement du rez de chaussée & un premier, avec comble au-dessus, & que le rez-de chaussée appartînt à un Propriétaire & le premier étage à un autre. Suivant M. Desgodets, le Propriétaire du premier étage seroit chargé de l'entretien des deux planchers de son éta-

17. Lorſque l'on refait des planchers, dont l'étage du deſſus appartient à d'autres perſonnes qu'à celui qui a le deſſous, on doit les remettre de niveau d'après leur plus grande hauteur. Ainſi jugé par Arrêt de la Chambre de l'Edit, le 18 Août 1650. Autant peut-on dire des poutres, poitreaux, ſablieres, & tout ce qui peut avoir été hauſſé ou baiſſé. (i)

ge de l'inférieur & du ſupérieur, & du comble; & le Propriétaire de l'étage du rez-de-chauſſée n'auroit aucun plancher à entretenir ni à ſe couvrir; ce qui ſeroit très-injuſte. Les Coutumes qui ont diſpoſé de ces Maiſons, dans l'exemple propoſé, chargent les Propriétaires de l'étage du rez-de chauſſée, de l'entretien & fourniture du plancher ſupérieur en poutres, ſolives & aires, le Propriétaire du premier étage étant tenu ſeulement du carreau ou parquet de ce plancher; & s'il n'y avoit ſur ce plancher ni carreau, ni planches, ni parquet, le Propriétaire du premier ſeroit tenu de l'entretien de l'aire, lui tenant lieu dans ce cas de carreau: ſuivant ces mêmes Coutumes, le Propriétaire du premier étage eſt tenu du plancher ſupérieur de ſon étage, & du comble au deſſus; ce qui eſt bien plus juſte. Voyez ce qui a été dit dans les Notes de l'Article 22, ſur l'Article 187 de la Coutume de Paris.

Il faut cependant obſerver que ſi le rez-de chauſſée d'une Maiſon ne conſiſtoit qu'en un paſſage de porte cochere, & que le deſſus appartînt à un autre Propriétaire, il paroîtroit que le poſſeſſeur du rez-de-chauſſée ne devroit point être tenu du plancher ſupérieur, un paſſage n'ayant pas beſoin d'être couvert: mais s'il y avoit néceſſité qu'il fût couvert, ou que cet étage du rez de-chauſſée fût occupé par des boutiques, ſalles & autres pieces de cette nature, dans tous ces cas le Propriétaire du rez-de-chauſſée ſeroit tenu du plancher ſupérieur de ſon étage, comme il a été expliqué ci-devant.

(i) La raiſon pour laquelle on doit ſe régler ſur la partie la plus haute de ce plancher pour le remettre de niveau, eſt bien ſenſible: ce plancher ne ſe trouve hors de niveau que

18. Néan-

18. Néanmoins, tant que les choſes penchantes peuvent ſubſiſter ſans péril, celui à qui appartient le deſſous ne peut pas contraindre le Propriétaire du deſſus à les faire démolir pour les remettre de niveau ; mais ſi celui à qui eſt le deſſus s'en trouve incommodé, il peut être reçu de demander à les remettre de niveau, à leur plus grande hauteur, à ſes dépens, en refaiſant l'aire de deſſus, ſoit de plâtre, de carreau, ou autre choſe de pareille qualité & façon. Il eſt ainſi jugé par Sentence du Châtelet du 2 Août 1664, entre les Sieurs Gratuaux, qui étoient Propriétaires du deſſous, & le Propriétaire du deſſus, en leur Maiſon ſiſe rue S. Martin, devant la rue de Montmorency, au ſujet d'une grande partie de plancher qui avoit été reconſtruite plus baſſe en ſon étendue que le reſtant dudit plancher. La Sentence ordonne qu'il ſera loiſible au Sieur Gratuaux, à qui il nuit, de le relever, ſi bon lui ſemble, quoiqu'il n'y ait rien, mais à cauſe que ſes devanciers l'ont laiſſé faire.

19. Lorſqu'en une Maiſon ou autre Edifice, l'étage du rez-de-chauſſée auquel il y a des logemens,

le taſſement d'un des murs qui le ſupportent, ces murs ne peuvent remonter ; par conſéquent il eſt certain que c'eſt ſur la plus grande hauteur qu'on doit ſe juger, pour remettre ce plancher de niveau ; & il pourroit même arriver que le Propriétaire de l'étage du rez-de-chauſſée fût encore léſé, parce qu'il auroit pu arriver que ce mur quoique le plus haut, eût auſſi taſſé ; ce qui diminueroit cette hauteur d'étage : & après pluſieurs reconſtructions, il pourroit arriver que cette hauteur d'étage diminuât conſidérablement ; c'eſt ce qui prouve la néceſſité qu'il y a de conſtater par écrit ces hauteurs de planchers, le Jugement cité par M. Deſgodets n'ayant été rendu qu'à défaut de titres, où la hauteur de ces planchers fût fixée.

appartient à une personne, & le dessus à une autre, ils doivent contribuer également pour moitié à la couverture de l'Edifice, chacun dans la longueur & largeur au-dessus de l'espace des logemens qui leur appartiennent; & s'il y avoit différens Propriétaires, que l'un eût le rez-de-chaussée, un autre le premier ou autre étage, & un autre les autres étages restans, ils doivent de même contribuer par portion égale à la couverture; & celui à qui le grenier appartient, doit payer seul la charpente du comble: mais celui qui n'a que le droit du passage, quand même ce passage seroit à lui seul, ne doit rien contribuer à la couverture de l'Edifice qui est au-dessus, parce que le passage lui serviroit également découvert, comme étant couvert. (k)

20. Un escalier commun entre différens Propriétaires, doit être entretenu à frais communs entr'eux, à proportion du droit qu'ils y ont. Par exemple, si un n'étoit Propriétaire que de l'étage du sol ou rez-de-chaussée, & qu'un autre fût Propriétaire du premier étage, & un autre Propriétaire du restant de la hauteur de l'Edifice, celui qui auroit l'étage du rez-de-chaussée ne contribueroit en rien pour l'escalier,

(k) Il a été dit dans les Notes du Commentaire sur l'Article 187 de la Coutume, tout ce qu'il convient au sujet des obligations d'un Particulier qui seroit Propriétaire seulement d'un passage dans un Edifice, & dont tout le dessus appartiendroit à un autre. A l'égard de ce que dit M. Desgodets, que la couverture d'un Edifice commun doit être refaite & entretenue aux dépens de tous les Propriétaires, chacun pour la part qu'ils peuvent y avoir, dans la proportion de leurs possessions, toutes les Coutumes qui ont prononcé sur ces Edifices, en ont décidé autrement, comme il a été dit sur l'Article 187 de la Coutume; elles mettent la couverture à la charge du Propriétaire du haut de cet Edifice. On a donné dans les Notes sur l'Article 187, les raisons qui ont engagé ces Coutumes à décider ainsi.

parce qu'il ne s'en ferviroit pas. Celui à qui appartiendroit le premier étage, contribueroit pour la moitié jufqu'à fon étage; & celui qui feroit Propriétaire du haut, contribueroit pour l'autre moitié jufqu'au premier étage, & pour le tout dans le reftant de la hauteur, & il payeroit les charges à l'autre à proportion de fa conftruction. (1)

21. La même proportion de contribution fe doit obferver aux chauffes d'aifances & tuyaux communs

(1) Il ne feroit pas jufte qu'un Particulier, qui ne feroit Propriétaire que du rez-de-chauffée feulement d'une Maifon, fût obligé de contribuer à l'efcalier de cette Maifon, ne s'en fervant pas; cela paroît cependant contraire à la difpofition des Coutumes qui ont parlé de ces Edifices communs, vû qu'elles ont décidé que chacun des Propriétaires entretiendroit l'efcalier dans les étages à eux appartenans: ainfi, fuivant leur difpofition, le Propriétaire du rez-de-chauffée devroit être chargé de l'étage d'efcalier jufqu'au premier étage; ce qui feroit contre l'équité, ce Propriétaire du rez-de-chauffée ne fe fervant en aucune maniere de cet efcalier: c'eft pourquoi je penfe que quand ces Coutumes difent dans les étages à eux appartenans, elles ont entendu dire dans les étages à eux appartenans, de cet efcalier, & non de la Maifon: ainfi l'étage d'efcalier, depuis le rez-de-chauffée jufqu'au premier étage, appartient au Propriétaire du premier étage; l'étage d'efcalier, depuis le premier étage jufqu'au fecond, appartient au Propriétaire du fecond étage, & ainfi du refte.

M. Defgodets ajoute que le Propriétaire du premier étage doit contribuer feulement à la moitié de l'étage du rez-de-chauffée dudit efcalier, & que l'autre moitié fera payée par le Propriétaire de la partie fupérieure de l'Edifice commun, lequel, outre cela, entretiendra feul le furplus dudit efcalier. Il paroîtroit une efpece de juftice dans cette contribution, cet étage de rez-de-chauffée d'efcalier fervant également au Propriétaire du premier étage & au Propriétaire de la partie fupérieure, & les autres étages ne fervant qu'au Poffeffeur du haut dudit Edifice: cependant le Propriétaire du haut

seroit trop chargé, il entretiendroit presque tout l'escalier & la couverture d'icelui; c'est pourquoi il est plus juste de s'en tenir à la disposition des susdites Coutumes, & que le Propriétaire du premier étage entretienne l'escalier, depuis le rez-de-chaussée jusqu'au premier étage, & le surplus à la charge du Propriétaire de la partie supérieure de ladite Maison, & ainsi des autres cas.

Dans le cas précédent, si le premier étage appartenoit à un Particulier, le deuxieme à un autre, & le troisieme à un troisieme Propriétaire, le Propriétaire du premier étage seroit tenu de l'étage de l'escalier depuis le rez-de-chaussée jusqu'au premier étage; le Propriétaire du deuxieme étage seroit obligé à l'entretien de l'étage d'escalier depuis le premier jusqu'au deuxieme étage; & le Propriétaire du troisieme, du surplus dudit escalier, en lui supposant la propriété du reste de l'Edifice.

Car si, par exemple, il n'y avoit point de grenier, & qu'il y eût un cabinet d'aisance commun, plus haut que ledit troisieme étage, & qu'il fût besoin d'un étage d'escalier pour monter à ce cabinet d'aisance, il me paroîtroit juste que cet étage d'escalier & la couverture d'icelui, fussent à l'entretien commun de tous les Propriétaires qui auroient l'usage de ce cabinet d'aisance; mais s'il y avoit des greniers, le Propriétaire des greniers seroit tenu de cet étage d'escalier.

(m) Les chausses d'aisances se doivent refaire entiérement, ou en partie, aux frais communs & par égales portions entre tous les Propriétaires qui ont la jouissance de ladite chausse d'aisance, si le cabinet d'aisance est commun au haut dudit tuyau d'aisance: il en est de même du tuyau de ventouse, du siege du cabinet d'aisance & de sa couverture; il en est encore de même de la reconstruction totale ou du rétablissement de la fosse d'aisance commune, & de sa vuidange.

Mais s'il y avoit des cabinets d'aisance à tous les étages, & que ces différens étages appartinssent à différens Propriétaires, il faudroit en revenir à la disposition des Coutumes citées ci-devant, que chacun desdits Propriétaires entretînt son siége & la chausse en la hauteur de son étage, c'est-à-dire, depuis son siége, jusqu'au siége de l'étage au dessous, & le tuyau de ventouse aux dépens du Propriétaire du der-

22. Lorsque celui à qui appartient le haut de l'Edifice, a un tuyau ou chausse d'aisance qui passe dans les étages au-dessous, qui appartiennent à un autre, il ne les peut pas changer de place, & il le doit faire construire & entretenir à ses dépens seul, ensorte que les logemens de l'autre n'en soient pas incommodés; & il doit contribuer pour moitié au mur mitoyen, contre lequel le tuyau est adossé, dans la largeur dudit tuyau, & y observer les contre-murs & isolemens, suivant la Coutume, à ses dépens seuls. (n)

23. De même, si celui à qui appartient l'étage du rez-de-chaussée, ou quelqu'autre étage, a des tuyaux de cheminée qui passent au travers du restant de la hauteur de l'Edifice qui appartient à un autre, il ne les peut pas changer de situation, à moins que

nier étage, étant pour ainsi dire pour sa seule commodité; & le Propriétaire du rez-de-chaussée entretiendroit la chausse jusques dans la fosse. A l'égard de la fosse d'aisance, sa reconstruction se feroit toujours aux dépens communs de tous les Propriétaires qui en auroient la jouissance, ainsi que la vuidange.

(n) Le Propriétaire de l'héritage du haut d'un Edifice, qui a une chausse d'aisance qui passe dans des étages inférieurs qui ne lui appartiennent point, ne doit point contribuer au mur mitoyen en la partie contre laquelle cette chausse d'aisance est adossée, en observant un isolement. Cette chausse ne fait aucun tort au mur mitoyen; c'est une charge ou servitude que les Propriétaires des étages inférieurs doivent supporter, à laquelle ils sont asservis par leur partage: c'est à cette condition qu'elle leur a été donnée. Il n'en seroit pas de même, si le Propriétaire de la chausse n'avoit point observé d'isolement, & que cette chausse eût endommagé le mur mitoyen, ou que malgré l'isolement il eût négligé d'entretenir sa chausse, de maniere qu'elle eût détérioré le mur mitoyen: dans ces cas, le Propriétaire de la chausse seroit tenu du dommage.

l'autre n'y veuille conſentir de bon gré ; & il les doit conſtruire & entretenir à ſes dépens ſeul, & contribuer pour moitié au mur mitoyen, contre lequel ces tuyaux ſont adoſſés, dans leur largeur ſeulement, non compris le pied d'aîle au-delà : parce que celui à qui eſt le haut de l'Edifice, jouit & ſe ſert de cette largeur de pied d'aîle. (o)

24. Ceux qui ont une Maiſon ſur une cour ou une place commune à pluſieurs, peuvent changer de ſituation leurs portes & fenêtres, & les augmenter ou diminuer de grandeur ou de nombre ; mais il n'y peuvent faire aucune avance de tuyaux, chauſſe d'aiſance, cabinets ſaillans, ni autres choſes ſemblables, qui ſoient en ſaillie ſur cette place ou cour commune.

25. L'un de ceux qui ont droit en une cour ou place commune, ne peut rien changer ni innover à cette cour ou place, ſans le conſentement des au-

(o) Je ne penſe point que le Propriétaire d'un étage inférieur, dont les tuyaux de cheminées paſſent dans des étages ſupérieurs qui ne lui appartiennent point, ſoit tenu de contribuer au mur mitoyen, contre lequel ces tuyaux de cheminées ſont adoſſés : il en eſt, ſuivant moi, des tuyaux de cheminées comme des chauſſes d'aiſance, en l'Article précédent. Les Propriétaires des étages ſupérieurs ſont obligés d'accorder ce paſſage, y étant aſſervis par leur partage ; le Propriétaire des tuyaux de cheminées eſt ſeulement tenu de les entretenir en bon état, de maniere qu'il n'y ait aucunes crevaſſes qui puiſſent faire craindre l'incendie, ou qui donne cours à la fumée : mais pour ce qui eſt des murs contre leſquels ces tuyaux ſont appliqués, il faut s'en tenir à la diſpoſition des Coutumes citées ci devant. Les Propriétaires des étages entretiennent les murs des étages qui leur appartiennent ; autrement ſi le Propriétaire d'un rez-de-chauſſée avoit trois ou quatre cheminées dans ſon étage, il ſe trouveroit pour ainſi dire obligé d'entretenir lui ſeul ces murs contre leſquels les cheminées ſont adoſſées ; & les Propriétaires des autres étages au-deſſus n'auroient que peu deſdits

tres Propriétaires. Ainsi jugé par Arrêt du Grand Conseil du Roi, du 23 Juillet 1643, rendu entre les Sieurs Dautry & Bourgouin, au sujet des innovations faites par ledit sieur Dautry, au pavé & cloaque da la cour commune. L'Arrêt condamne le Sieur Dautry à rétablir les innovations par lui faites au pavé & cloaque commun.

26. Il y a une grande différence entre la chose commune & la chose publique ; car la commune a son nombre de Propriétaires fixe, ce qui n'est pas à la chose publique.

murs à entretenir, chacun dans leur étage, pendant que le Propriétaire du bas contribueroit depuis le bas jusqu'en haut ; ce qui seroit injuste & très-à charge à ce Propriétaire du rez-de-chaussée.

ARTICLE 206.

Poutres & solives ne se mettent point dans le mur non mitoyen.

N'EST loisible à un Voisin de mettre ou faire mettre les solives ou poutres de sa Maison dans le mur d'entre lui & son Voisin, si ledit mur n'est mitoyen.

La Conférence de l'Article 206 est dans celle de l'Article 194.

Explication.

1. Par cet Article 206 de la Coutume, il est défendu à un Voisin de faire quoi que ce soit contre un mur qui ne lui est pas mitoyen ; & il ne lui est pas permis d'y faire sceller aucun bois ou pattes,

ni attacher treillages, paliſſades, ni autre choſe que ce ſoit : & avant que de ſe pouvoir ſervir dudit mur, il faut qu'il ſe le rende mitoyen, aux conditions preſcrites par l'Article 194 de la Coutume.

2. Il n'eſt pas permis à un Voiſin d'entaſſer ou accôter, fer, pierres, fumier, ou autres choſes ſemblables, contre le mur d'entre lui & ſon Voiſin s'il n'eſt pas mitoyen, ni même contre les murs de clôture des cours, jardins, chantiers clos, & autres, quoique mitoyens, d'autant que cela endommage les murs; & le Voiſin en reçoit pluſieurs incommodités, tant par la pourriture, que par la pouſſée des choſes miſes contre le mur, & auſſi par la vue que l'on pourroit avoir par-deſſus le mur, & que ce qui ſeroit accôté ou entaſſé, pourroit ſervir à monter ſur le mur & paſſer chez le Voiſin. (a)

(a) Il n'eſt pas permis d'adoſſer pierres, fumier, ou autres choſes, contre ce mur de clôture des cours, jardins & chantiers, par les raiſons qu'en a données M. Deſgodets : mais cela eſt permis, en prenant les précautions néceſſaires pour que ces adoſſemens ne faſſent aucun tort à ces murs de clôture; ainſi on peut adoſſer du moilon & pierres contre un mur de clôture mitoyen, pourvû que ce moilon ou pierres ſoient poſées ſur leurs lits, de maniere qu'elles n'aient point de pouſſée, & qu'elles ne ſoient pas aſſez élevées pour qu'on puiſſe voir chez le Voiſin, ou paſſer chez lui. On peut adoſſer du fumier contre un mur de clôture mitoyen, pourvû que l'on faſſe faire un contre-mur à l'endroit contre lequel on veut adoſſer le fumier; bien entendu qu'on n'en mettra pas un tel monceau, qu'il ſoit aſſez élevé pour qu'on puiſſe paſſer facilement par-deſſus ledit mur de clôture, ou voir chez le Voiſin.

Les Charpentiers peuvent adoſſer des bois courts contre les murs de clôture de leurs chantiers, quoiqu'ils ſoient mitoyens avec d'autres particuliers, en leur donnant peu de pied, parce que pour lors ces bois n'ont pas une pouſſée ſuffiſante pour pouvoir endommager ces murs de clôture. Il

3. Celui qui voudroit faire un Edifice contre un mur non mitoyen, & qui, pour éviter de contribuer au mur, ou d'en faire le rembourſement de la moitié de la valeur, feroit faire un pan de bois ou cloiſon de charpente, à quelque peu de diſtance du mur, comme de trois ou quatre pouces, il ne pourroit mettre aucuns crampons, ni autre choſe, pour retenir ſon Edifice attaché au mur, ni même faire accôter aucune piéce de bois contre le mur; enſorte qu'il ſeroit obligé de tenir ſon édifice entierement iſolé du mur: & s'il couvroit ſon Edifice en apenti contre le mur, ou à deux égouts aboutiſſans contre ce mur mitoyen, il n'en pourroit pas faire joindre le filet de plâtre par le haut, ni les ſolins de côté contre le mur non mitoyen, parce que s'il attachoit le filet ou les ſolins contre ledit mur, il ſeroit tenu d'en faire le rembourſement de la moitié à ſon Voiſin, depuis le haut du filet ou des ſolins, juſqu'en

n'en eſt pas de même des grands bois; ils ne peuvent les adoſſer contre les murs de clôture: lorſqu'ils veulent dreſſer des bois contre ces murs, il faut qu'ils faſſent planter des poteaux de charpente en terre avec des traverſes par le haut, en obſervant une diſtance entre ces chaſſis de charpente & les murs de clôture, & que ces chaſſis ſoient aſſez ſolides pour que la pouſſée des bois ne force point ce chaſſis de charpente de toucher contre leſdits murs de clôture.

Un mur de clôture mitoyen n'eſt fait que pour ſéparer les héritages, & doit demeurer iſolé: aucun des Propriétaires ne peut le charger, ſans être reſponſable du dommage qui y arriveroit par la charge qu'il imposeroit deſſus: ainſi, ſi un des Propriétaires mettoit un petit Edifice en apenti ou autrement, quoiqu'il n'excédât pas la hauteur de clôture, pour peu qu'il y eût quelque choſe qui fût capable de pouſſer ou de faire boucler ce mur de clôture, le Propriétaire de l'Edifice ſeroit tenu du dommage.

bas : & s'il couvroit ſon Edifice en égout du côté du mur non mitoyen, il ſeroit obligé d'y mettre une gouttiere ou cheneau de largeur ſuffiſante pour en ſoutenir la chûte de l'eau, & empêcher qu'elle ne rejailliſſe contre le mur : & s'il y faiſoit un égout de toît à l'ordinaire, il ſeroit tenu de laiſſer une ruelle entre ſon Edifice & le mur non mitoyen, auſſi de largeur ſuffiſante pour empêcher le rejailliſſement de l'eau contre le mur, & outre ce, de paver cette ruelle pour donner de l'écoulement aux eaux qui tomberont entre l'Edifice & le mur. (b)

4. Comme cet article 206 de la Coutume parle des poutres & ſolives, que l'un des Voiſins ne peut pas mettre dans le mur d'entre lui & ſon Voiſin, ſi le mur n'eſt mitoyen, quelqu'un pourroit entendre qu'il ſeroit permis de loger toutes les ſolives de ſa Maiſon dans un mur qui lui ſeroit mitoyen; ce qui eſt contraire à la Coutume & à l'uſage, qui ne

(b) Lorſqu'un Voiſin, pour éviter de payer un adoſſement contre un mur non mitoyen, a ſoin d'iſoler ſon Edifice dudit mur, je ne penſe pas qu'il ne lui ſoit point permis d'y joindre le filet de ſa couverture, ſans ſe le rendre mitoyen & commun auparavant : ce filet ne fait aucun tort à ce mur, au contraire, il lui eſt utile ; il le met à couvert, & empêche que les eaux pluviales ne le pourriſſent & ne l'endommagent. Tout ce qu'il eſt bon de faire en cette occaſion, pour éviter les difficultés, c'eſt de prendre une reconnoiſſance de ce Voiſin, comme il convient que ce mur eſt toujours non mitoyen, quoique ſa couverture ſoit jointe par un filet audit mur, & qu'on ne l'a ſouffert que par ſimple tolérance ; & dans le cas où il n'y auroit point de reconnoiſſance, les Experts voyant l'iſolement du reſtant de l'Edifice, ne pourroient s'empêcher de juger ce mur non mitoyen, vû que le Propriétaire de l'Edifice iſolé n'auroit pas fait les frais de cet iſolement ſans y avoir été contraint par quelques motifs.

permet de faire porter dans les murs mitoyens que les poutres, les bouts de ſablieres, les pannes & les faîtages, les corbeaux & les ſolives d'enchevêtrure ſeulement; ce qui ſera expliqué plus au long ſur l'article 208 ci-après de la Coutume.

ARTICLE 207.

Concernant ce qu'il faut faire pour aſſeoir poutres & ſolives en un mur mitoyen.

IL n'eſt loiſible à un Voiſin mettre, ou faire mettre & aſſeoir poutres de ſa Maiſon dans le mur mitoyen d'entre lui & ſon Voiſin, ſans y faire faire & mettre jambes parpaignes ou chaînes & corbeaux ſuffiſans de pierre de taille pour porter leſdites poutres, en rétabliſſant ledit mur: toutefois, pour les murs des champs, il ſuffit y mettre matiere ſuffiſante.

Conférence de l'Article 207.

Calais, 193. comme à Paris. Dourdan, 70. Bourbonnois, 507. Sedan, 286, de même, & ne diſtingue pas les maiſons des champs.

Melun, 200: Les veut de pierre de taille, ou de grès. Eſtampes, 82. de même.

Montfort, 81: De pierre de taille ou autres pierres ſuffiſantes ſelon l'aiſance du lieu. Mantes, 103. Rheims, 365. de même.

Rennes, 68 : Celui qui bâtit doit faire les cloisons chetieres de pierres entre sa Maison & celle de son Voisin, jusqu'à sablieres qui porteront chevrons de la couverture.

Explication.

1. Cet Article 207 de la Coutume prévenoit avec justice par sa décision, à ce que l'un des voisins ne cause point de préjudice à l'autre dans le mur qui leur est commun en propriété, en surchargeant un endroit plus que l'autre, sans rendre cet endroit suffisamment solide pour en soutenir le fardeau : ainsi obligeant celui qui veut loger & asseoir une poutre dans le mur mitoyen, d'y mettre une jambe de pierre de taille de toute l'épaisseur du mur pour porter la poutre, le mur en est plutôt fortifié qu'affoibli, & le Voisin n'en souffre point de dommage. (a)

2. *Les jambes & chaînes de pierre de taille* en un mur, sont la même chose. On nomme ordinairement *jambes*, celles qui servent à porter les poutres, poitreaux, & autres choses semblables; & *chaînes*, lorsqu'elles ne servent qu'à fortifier la construction du mur : on en met quel-

(a) Cet Article de la Coutume n'ordonne de mettre des jambes sous poutres que dans les murs mitoyens; cependant dans la construction des Bâtimens, la police des Bâtimens oblige tous les Propriétaires, lorsqu'ils veulent asseoir des poutres dans un mur, de faire mettre au dessous des jambes de pierre : & un Maçon qui feroit sceller & poser une poutre dans un mur, sans y mettre des jambes de pierre au-dessous seroit condamné en l'amende, & le Propriétaire seroit obligé d'en faire mettre une après coup. Ce reglement a force de loi, quoique la Coutume n'ait prononcé que sur les murs mitoyens.

6. Aux pannes des combles qui portent les solives des planchers des greniers ou des chambres en galetas, il n'y est pas requis de jambes de pierres de taille, parce qu'ordinairement elles ne portent les solives que par un de leurs bouts, comme une sabliere; mais si [illegible] piéce de bois portoit les bouts de deux travées de solives, alors telle piéce de bois se nommeroit *poutre* ou *poutrelle*, sous laquelle il faudroit mettre une jambe de pierres de taille dans le mur mitoyen. On doit aussi mettre une jambe de pierres de taille dans le mur mitoyen, sous la portée des liernes, dans lesquelles deux travées de solives sont assemblées à tenons & mortoises, d'autant qu'elles doivent être regardées comme des poutres, puisqu'elles servent au même usage.

7. On doit mettre aussi des jambes de pierres de taille sous les poitreaux qui portent dans les murs mitoyens, lorsqu'il y a un vuide sous les poitreaux contre lesdits murs: mais s'il y avoit un mur ou une cloison de charpente sous le poitrail joignant le mur mitoyen, on ne feroit point obligé de mettre de jambes de pierres de taille. Il en est de même des poutres qui porteroient sur des cloisons de charpente, parce qu'elles se-

des étages inférieurs; mais il pourroit arriver qu'on ne mît point de poutres dans les étages inférieurs, & que pour remployer des bois courts qui proviendroient de la démolition de l'ancienne Maison, on fût contraint de mettre des poutres dans les étages supérieurs: dans ces cas, il faudroit que les jambes sous poutres fussent érigées dès le bas de l'Edifice, à commencer du dessus de l'empatement de la fondation.

Si cette dépense excédoit la valeur des bois neufs, au-dessus de celle des vieux à remployer, il vaudroit beaucoup mieux vendre les vieux bois, & n'en remployer que des neufs, vû que les étages supérieurs en seroient beaucoup plus propres & plus habitables.

roient confidérées comme des fablieres, fuppofé que les cloifons portaffent de fond fur des murs en fondation, & fuffent continuées jufques contre le mur mitoyen; car s'il y avoit un efpace vuide au droit du mur, il faudroit une jambe de pierres de taille dans le mur mitoyen, fous la portée de la poutre (f)

8. Lorfque les poutres qui portent des planchers, & les poutreaux ou linteaux des grands paffages de porte cochere qui foutiennent des murs ou des cloifons en pan de bois de charpente par-deffus, ont leurs portées dans le mur mitoyen, il faut abfolument mettre des jambes faites par affifes de pierres de taille; car on ne feroit pas reçu à y mettre des poteaux de bois ou de pierres de bout, placées dans l'épaiffeur du mur mitoyen, parce qu'ils le couperoient: & celui qui fe voudroit fervir de

(f) Il faudroit mettre des jambes de pierres fous la portée des poitreaux, s'il y avoit un vuide confidérable entre les murs où ils porteroient, & le mur qui feroit fous le poitrail. Car fi, par exemple, un poitrail avoit quinze pieds de longueur, & qu'il fût porté par un mur de face en la longueur de douze pieds, & qu'il reftât trois pieds de vuide entre la portée de ce poitrail & ledit mur de face, on ne feroit point obligé de mettre des jambes de pierres fous la portée de ce poitrail, à moins qu'il n'y eut une charge confidérable au-deffus du bout de ce poitrail, comme s'il y avoit un trumeau de pierres: mais s'il n'y avoit, par exemple, qu'un pan de bois au-deffus, il ne feroit point néceffaire de jambes de pierres fous ce poitrail, la bafcule feroit fuffifamment retenue.

A l'égard des poutres fous lefquelles il y a une cloifon de fond, quand bien même il y auroit un vuide de trois ou quatre pieds entre cette cloifon & le mur fur lequel porteroit la poutre, il ne feroit pas néceffaire de mettre des jambes de pierres fous ladite poutre, ne portant que le plancher au-deffus.

tels

tels poteaux ou pierres de bout, ne les doit en aucune façon faire entrer dans le mur, & ne doit point aussi placer les poutres, poitreaux, & autres pieces semblables, dans le mur mitoyen.

9. Toutes les pierres des assises des jambes que l'on met dans les murs mitoyens, doivent porter le parpin du mur, & chaque assise être d'une seule pierre, & les plus petites avoir au moins de largeur ou tête la largeur du dessous de la poutre ou poitrail qu'elles soutiennent, & les grandes excéder au moins de quatre pouces de liaison de chaque côté; & dans les cas où les plus courtes auroient plus de deux pieds de longueur de parement ou tête, & que pour des raisons les grandes assises soient de deux pieces, il faut que le joint soit au milieu de la face du parement de la jambe, & non au milieu de l'épaisseur du mur, à moins que le mur n'eût plus de deux piés d'épaisseur, à condition que des deux assises, l'une fasse tout le parpin du mur d'une seule pierre.

10. Les jambes sous poutres, par assises de pierres de taille, se mettent ou en construisant le mur mitoyen, ou après que le mur est construit. Lorsque l'on met les jambes de pierre de taille en construisant, le Voisin à qui elles ne servent pas, ne contribue à l'endroit des jambes de pierres que comme au restant du mur; c'est-à-dire, que si tout le mur est construit de moilons, il ne contribue que comme un mur de moilons, & l'autre Voisin qui se doit servir des jambes de pierres pour porter les poutres de sa Maison, payera seul la plus valeur de la pierre de taille: mais lorsque l'un des Voisins veut mettre & asseoir les poutres de sa Maison dans un mur mitoyen déja construit, il doit

ſeul payer la valeur des jambes ſous poutres qui reſtent à payer en entier ; & outre ce, les percemens & rétabliſſemens du mur mitoyen pour y mettre leſdites jambes, & faire à ſes dépens les étayemens & rétabliſſemens néceſſaires chez ſon Voiſin, au ſujet deſdites jambes ſous poutres.

11. Cet Article 207 de la Coutume, dit, *corbeaux ſuffiſans.* L'on nomme *corbeaux*, la pierre qui eſt au haut de la jambe de pierre de taille joignant le deſſous de la poutre, & qui faille plus que le parement du mur.

12. Ces corbeaux de pierre ſont en uſage aux murs de peu d'épaiſſeur, pour donner plus de portée aux poutres ; ils doivent faire le parpin du mur & leur ſaillie d'une ſeule pierre : mais lorſque les murs mitoyens ſont aſſez épais, & que la moitié de leur épaiſſeur eſt ſuffiſante pour la portée de la poutre, on n'obſerve pas d'y faire des corbeaux faillans, à cauſe qu'ils ſont incommodes pour les tapiſſeries & autres décorations, étant du choix de celui à qui eſt la poutre, de mettre un corbeau par le *deſſous*, ou de n'y en pas mettre, n'y ayant rien qui l'oblige à le faire, que ſa propre utilité.

12. L'uſage eſt de mettre à la tête des murs mitoyens ſur la rue, en l'étage du rez de chauſſée, une jambe de pierre de taille, ſoit boutiſſe ou étriere. L'on nomme jambe boutiſſe, celle dont la tête fait liaiſon de chaque côté dans les murs de face des deux Maiſons voiſines, & la queue fait liaiſon par le derriere dans le mur mitoyen ; & l'on nomme jambe étriere, celle qui forme le mur & tableau ou piédroit de baye de part & d'autre aux deux côtés de la tête, & fait le parpin du mur mitoyen par ſa queue. Si la jambe ne porte le tableau que d'un côté, & liaiſon dans le mur de face de la mai-

son voisine de l'autre côté, elle est étriere à l'égard de la maison du côté où est le tableau, & boutisse à l'égard de l'autre Maison; ensorte qu'elle est étriere pour l'un des Voisins, & boutisse pour l'autre: & chaque assise de ces jambes doit être d'une seule piece.

14. Les jambes boutisses ou étrieres doivent régner depuis l'empatement du dessus de la fondation, jusques sous les poitreaux ou les premiers planchers; & s'il y a des bayes de portes ceintrées aux côtés de la jambe, elle sera étriere jusqu'au dessous des impostes des ceintres, & le surplus au-dessus sera jambe boutisse au restant de la hauteur.

15. Les jambes étrieres doivent être faites de grands quartiers de pierre de taille; chaque assise d'une seule pierre, en liaison les unes sur les autres, par leurs queues, dans le corps du mur mitoyen au derriere; les plus courtes ayant au moins quatre pieds de longueur, & les longues au moins quatre pieds & demi de long, à compter du parement de leurs têtes, jusqu'à l'extrémité de leurs queues dans le mur mitoyen; & outre ce, la largeur de leurs têtes, compris les tableaux des piédroits de chaque côté: & à l'égard des jambes boutisses, les courtes doivent faire liaison au moins d'un pied de queue dans le mur mitoyen, outre l'épaisseur des murs de face, & avoir au moins six pouces de liaison en tête de chaque côté dans les murs de face; & les longues doivent avoir au moins un demi pied de longueur dans le mur mitoyen plus que les courtes, & faire au moins la largeur du parpin dudit mur, jusqu'au devant de leurs têtes. (g)

(g) Il arrive souvent que dans les jambes boutisses il y a des assises de pierres qui n'ont point de queue dans le mur

16. Lorsqu'une jambe est étriere à l'un des Voisins, & boutisse à l'autre, celui à qui elle ne sert que de boutisse, n'y doit contribuer que pour la moitié d'une jambe boutisse; & l'autre à qui elle sert de jambe étriere, doit payer la plus valeur, sauf à se faire payer le remboursement par celui qui n'y aura contribué que pour jambe boutisse, lorsqu'il s'en voudra servir pour jambe étriere; à condition que les plus courtes liaisons de chaque assise dans le mur de face, soient suffisantes pour y pouvoir tailler les tableaux & feuillures d'un *piédroit* de baye par le côté du Voisin.

17. Un Voisin ne peut contraindre son Voisin à faire construire à frais communs une jambe boutisse de pierres de taille à la tête sur la rue du mur qui leur est mitoyen, plus haut que le premier plancher de sa Maison, au-dessus des logemens du rez-de-chaussée; néanmoins la construction en seroit meilleure & plus solide, de faire monter la jambe boutisse jusqu'au haut des murs de face. (h)

mitoyen : cela n'est pas nécessaire; il suffit qu'entre deux assises il y en ait une qui jette harpe dans le mur mitoyen. Les ancres & les tyrans de fer que l'on met à chaque étage, retiennent suffisamment ces jambes boutisses, & les empêchent de surplomber.

(h) On ne peut contraindre un Voisin de contribuer à une jambe boutisse de pierre, au-dessus du premier étage, si le mur de face de ce Voisin est en pan de bois ou en moilons; mais si la face de sa Maison est de pierres de taille ou de moilons avec chaînes de pierres, on l'y peut contraindre; ou bien si la jambe boutisse à reconstruire, étoit ci-devant en pierres. Et dans tous les cas, on devroit pouvoir l'y contraindre; car l'expérience fait connoître que lorsque ces jambes ou têtes de murs sont élevées en moilons, elles s'écartent facilement, & c'est toujours par ces endroits que les faces des Bâtimens viennent à manquer.

18. L'un des Voisins n'a droit d'occuper, par son entablement, & les plintes, & tablettes, &c. pour l'ornement & décoration de la face de sa Maison, ni par les bornes, enseignes, auvents, &c. que jusqu'à l'alignement du point milieu de la tête des murs qui lui sont mitoyens; & s'il vouloit excéder plus loin que ledit alignement, ses Voisins l'en peuvent empêcher, ou le contraindre à abbatre & supprimer tout ce qu'il auroit fait faire au-delà du milieu de la tête des murs mitoyens, s'il l'avoit fait faire sans leur consentement.

19. L'usage est de mettre des poteaux corniers aux extrémités des faces des pans de bois sur la rue, dans lesquelles les sablieres sont assemblées, & d'enclaver ces poteaux corniers dans la tête des murs mitoyens des côtés, jusqu'à l'allignement du milieu de l'épaisseur desdits murs avec lesquels ils sont retenus par des harpons ou ancres & tirans de fer. Mais quoique ces poteaux corniers soient très-necessaires & suivant l'art de bien bâtir, l'usage de les enclaver dans la moitié de la tête des murs mitoyens est vicieux & contraire à la solidité & à la bonne construction. L'on ne devroit placer les poteaux corniers qu'à l'affleurement du parement des murs mitoyens; & laisser la tête desdits murs, soit de moilons ou de pierres de taille, de toute la largeur de l'épaisseur des murs mitoyens, pour ne point endommager la liaison que le mur mitoyen doit avoir avec le mur de face de la Maison voisine. Une autre raison, pour condamner l'usage d'encastrer les poteaux corniers des pans de bois dans les têtes des murs mitoyens, est que le mur est commun entre les deux Voisins de toute son épaisseur par indivis,

jusqu'audevant de sa tête, & que chacun des Voisins a droit à la conservation du mur dans toute son épaisseur, ensorte que l'un des Voisins ne peut pas affoiblir l'épaisseur du mur en quelque partie que ce soit de sa longueur ni de sa hauteur, comme il a été dit ci-devant en la huitieme glose sur l'Article 199 de la Coutume. Ainsi l'encastrement des poteaux corniers dans la tête des murs mitoyens, y cause un préjudice notable dans la partie qui doit être la plus solide, & est contraire au droit que chacun des Voisins a dans la chose commune, & ne se doit pas pratiquer, étant établi par abus, & un mauvais usage opposé aux Réglemens de la Coutume. (i)

20. Cet Article 207. de la Coutume, qui oblige les Voisins de faire faire & mettre des jambes de pierres de taille aux murs mitoyens pour porter les poutres de leurs maisons ou autres Edifices dans les Villes, les en dispense dans les murs mitoyens des Maisons des champs, & les oblige seulement de mettre matieres suffisantes pour porter la charge des poutres; c'est-à-dire, de bons moillons, gissans, maçonnés de chaux & de sable, ou avec plâtre, & un quartier de pierre ou libage, qui fasse le parpin du mur à la derniere assise qui reçoit la portée de la poutre. La raison est,

(i) On peut mettre des poteaux corniers sur la tête des murs mitoyens, lorsque les faces des Maisons à droite & à gauche de ces murs mitoyens sont en pans de bois; dans ces cas, ces poteaux corniers consolident la jambe boutisse, & l'empêchent de pousser au-dehors: mais hors ces cas, l'un des Propriétaires Voisins ne peut encastrer le poteau cornier de son pan de bois dans le milieu de l'épaisseur de la tête du mur mitoyen, par les raisons qu'en a donné M. Desgodets.

que les Maisons des Villes sont plus élevées & chargent plus les murs que les maisons des champs ; & aussi, parce que pour l'ordinaire les murs mitoyens des champs sont plus épais que ceux des Villes.

21. Quoiqu'il ne soit pas marqué précisément par cet Article de la Coutume de mettre aux murs des champs sous les portées des poutres des quartiers de pierres ou libages, ou blocs de grais ou autres chose semblable, suivant les matériaux des différens Pays : l'on doit néanmoins conclure que par les termes de *jambes parpeignes de pierres de taille* précédents, la dispense de ces sortes de jambes, à l'égard des murs des champs, est qu'il doit y avoir des parpins dans les murs mitoyens, au moins sous la portée des poutres, parce que les poutres ne devant porter dans les murs que jusqu'à la moitié de leur épaisseur, ainsi qu'il est ordonné par la Coutume, en l'Article 208 ci-après, si la pierre qui reçoit la poutre ne faisoit pas le parpin du mur, il seroit en danger de se fractionner sous le fardeau ; & il n'est pas permis de mettre une piece de bois qui fasse tout le parpin du mur, pour servir de calle sous la poutre, à cause du danger du feu, si le Voisin plaçoit ses cheminées de l'autre côté du mur mitoyen, vis-à-vis la poutre ; ce qui lui seroit permis de faire : ensorte que si on met des calles de bois sous les portées des poutres, ces calles ne doivent pas excéder le bout de la poutre dans l'épaisseur du mur,

ARTICLE 208.

Poutres comment se placent dans les Murs mitoyens.

AUCUN ne peut percer le mur mitoyen d'entre lui & son Voisin, pour y mettre & loger les poutres de sa Maison, que jusqu'à l'épaisseur de la moitié dudit mur, & au point du milieu, en rétablissant ledit mur, & en mettant ou faisant mettre jambes, chaînes & corbeaux, comme dessus.

Conférence de l'Article 208.

Calais, 194. Dourdan, 71. Bourbonnois, 508. Sedan, 286. Montfort, 82. Mantes, 10[illegible] Rheims, 365. comme à Paris.

Melun, art. 201. de même, art. 202 : Ne peut asseoir ses poutres ou prendre autres commodités, comme armoire ou enclave à l'endroit des cheminées de son voisin.

Estampes, art. 83 : Les poutres ne peuvent pas excéder les deux tiers du mur & les solives la moitié, art. 84 comme Melun, 202.

Nantes, 715, 716 : En mur commun chacun peut le percer tout outre pour y asseoir poutres & solives, sauf à l'endroit des cheminées, & l'autre voisin ne peut mettre les siennes à l'endroit des premieres. Rennes, 692. de même

Lorraine, tit. 14. art. 7 : les voisins personniers du mur mitoyen peuvent le percer tout outre pour y asseoir sommiers, chevrons & escommoisons de pierre en les rebouchant, art. 8 ; peuvent creuser le tiers dudit mur pour cheminees,

même appuyer les regards d'icelle d'outre en outre, non toutes fois les sommiers & autres charges de bois qui ne doivent outre-passer la moitié de ladite muraille.

Blois, art. 232 : Celui qui se rendra un mur commun, ne pourra obliger le voisin qui l'a bâti le premier de retirer ses cheminées, poutres & solives. art. 233 ; mais si le mur étoit commun, celui qui a bâti le premier, sera tenu de couper ses courges & merriens à la moitié du mur, si l'autre Propriétaire veut mettre les siennes ou mettre cheminées à l'endroit des autres.

Auxerre, art. 112 : On peut percer tout outre le mur mitoyen pour y asseoir ses poutres, solives & autres bois en rebouchant la rupture, sauf que dans la muraille de la cheminée on ne pourra ancrer bois. art. 113 : Pourra percer tout outre ledit mur pour y asseoir lanciers & eimaises de cheminées à fleur dudit mur.

Nivernois, ch. 10. art. 1. Montargis, ch. 10. art. 4. Orléans, 232. Bourbonnois, 505, 506. comme l'article 112 d'Auxerre.

Explication.

1. Sur ce qui est dit par cet article 208 de la Coutume, qu'aucun ne peut percer le mur mitoyen d'entre lui & son Voisin, pour y mettre & loger les poutres de sa Maison, que jusqu'à l'épaisseur de la moitié dudit mur, presque tous les Auteurs qui ont écrit sur la Coutume de Paris, ont été d'avis qu'on le doit entendre seulement où les poutres des deux Maisons voisines se rencontrent justement opposées l'une à l'autre; & que si les poutres des deux Voisins étoient à côté, ou distantes l'une de l'autre, que l'on pourroit les faire porter entierement sur toute l'épaisseur du mur, à deux pouces prés du parement du côté du Voisin, à la réserve toutefois des endroits où il se trouveroit des cheminées. Mais leur avis, qui paroît être fondé sur la bonne construction, & qui se pourroit pratiquer dans

un mur de refend, dont l'héritage des deux côtés du mur appartiendroit à un même Propriétaire; est contraire à l'intention de cet Article de la Coutume, & même au droit des gens. 1. Cet Article décide expressément, & sans aucune distinction, que les poutres ne doivent pas être logées dans les murs mitoyens plus avant que la moitié de leur épaisseur. 2. Si les poutres portoient sur toute l'épaisseur du mur, à deux pouces près, & que la Maison à laquelle elle serviroit vînt par quelque accident à se démolir, ou qu'autrement les poutres vinssent à se casser, la bascule de la portée des poutres entraîneroit le mur, & peut être une partie de la Maison voisine. 3. Si le feu prenoit aux poutres qui porteroient sur toute l'épaisseur du mur mitoyen, les deux pouces d'épaisseur de maçonnerie qui les recouvriroient, ne seroient pas suffisans pour empêcher le feu de se communiquer aux solives, sablieres, & autres bois qui se pourroient rencontrer vis à-vis de l'autre côté, & causeroit l'incendie de la Maison voisine. 4. Comme la ligne de la moitié de l'épaisseur du mur sépare les deux héritages des Voisins, ce qui excéderoit de la portée de la poutre au-delà de cette ligne, seroit une anticipation sur l'héritage d'autrui. 5. Chacun étant maître de faire sur son héritage les Edifices & les changemens qui lui conviennent, si par la suite le Voisin faisoit changer ses cheminées pour les faire ailleurs, ou pour les dévoyer, ou qu'il fît construire un nouvel Edifice contre le mur mitoyen, il se pourroit rencontrer que, sans s'en appercevoir, ces cheminées se trouveroient au droit des poutres ou autres piéces de bois de l'autre Voisin, qui auroient leurs portées dans toute l'épaisseur du mur; c'est pourquoi



la Coutume a très sagement prévenu tous ces inconvéniens & plusieurs autres, en ordonnant que les poutres n'auroient leurs portées que dans la moitié de l'épaisseur des murs mitoyens; ce qui se doit exactement observer, & non-seulement à l'égard des poutres, mais encore aux solives d'enchevêtrures & autres pieces de bois qui ont leurs portées dans les murs mitoyens, & même pour tous les crampons, harpons, ancres & tirans, & autres fers qui seroient scellés & portés dans les murs mitoyens, soit en les construisant ou après leur construction. (a)

(a) Les remarques que fait M. Desgodets dans ce premier Article, pour engager à exécuter à la lettre cet Article 208 de la Coutume, sont fort justes: cependant on ne l'observe point exactement dans la construction des Bâtimens; le peu d'épaisseur des murs mitoyens en est souvent la cause. En ne donnant de portée à une poutre que la moitié de l'épaisseur de certains murs mitoyens, s'il arrivoit le moindre déversement à ces murs, & que les poutres ne suivissent point l'inclinaison de ces murs, comme lorsque ces poutres sont retenues par l'autre bout avec des ancres de fer, elles se trouveroient pour lors sans portée, & en risque par conséquent de tomber avec les planchers qu'elles supportoient. C'est cette raison qui engage à profiter de l'épaisseur des murs mitoyens, tant que l'on peut, pour augmenter la portée des poutres, surtout lorsque le Voisin n'a pas de cheminées vers le bout de ces poutres. Le seul inconvénient qui en arrive, c'est que lorsqu'il se fait quelques changemens de cheminées dans la Maison du Voisin, l'on est obligé de couper à coups d'ébauchoir les bouts de ces poutres, pour mettre dessus une charge suffisante pour les garantir du feu. Quant à l'anticipation que fait la portée de ces poutres sur le terrein du Voisin, suivant M. Desgodets, elle n'est point regardée comme une entreprise sur le terrein d'autrui; les Propriétaires voisins se permettent réciproquement ces anticipations, ou plutôt ils le font tous les deux sans s'en donner avis, pour leur utilité réciproque.

2. Il semble par ce qui est dit au commencement de cet Article 208, *aucun ne peut percer le mur mitoyen que jusqu'à la moitié de son épaisseur*, que quand on voudroit faire passer des poutres dans un mur mitoyen qui seroit déja construit, comme il arrive très souvent que l'on bâtit une Maison entre deux autres Maisons voisines, l'on ne pourroit percer chacun des murs mitoyens que jusqu'à la moitié de leur épaisseur, suivant quoi il seroit impossible d'y poser les poutres, parce qu'il faut nécessairement que les poutres soient reculées par l'un de leurs bouts dans l'un des murs, autant que l'autre bout doit avoir de portée dans l'autre mur opposé. Ainsi l'Ordonnance de la Coutume ne doit pas s'étendre sur la profondeur des trous que l'on fait dans les murs pour y placer les poutres, & aussi ce n'est pas l'intention de l'Article 208, puisqu'il ordonne d'y mettre jambes parpeignes, chaines & corbeaux de bonne pierre de taille de toute l'épaisseur du mur; mais c'est sur la longueur des poutres, qui ne doivent pas entrer plus avant que la moitie de l'épaisseur du mur mitoyen par chacun de leurs bouts.

3. Lorsque l'on veut placer des poutres entre deux murs mitoyens, l'usage est d'en percer un tout au travers, pour donner de la refuite par l'un des bouts, & la facilité de poser l'autre bout de la portée que la poutre doit avoir dans l'autre mur opposé: & même il est beaucoup mieux de percer chacun des deux murs tout au travers, quoique les poutres, solives d'enchevêtrure, & autres piéces de bois, ne doivent avoir leurs portées que jusqu'à la moité de l'épaisseur des murs, afin de pouvoir mieux garnir & rétablir les murs au dérriere du bout des portées des poutres & autres bois; car il





n'est pas possible de percer un trou dans un mur, jusqu'à la moitié de son épaisseur, sans ébranler les pierres ou moilons au derriere dans le fond du trou; ce qui ne se peut réparer que par l'autre côté du mur.

4. Celui qui pose les poutres dans le mur commun, ne doit pas seulement faire les rétablissemens nécessaires du mur qui a été endommagé, mais encore de tout ce qui aura été fait & dégradé à la Maison du Voisin à ce sujet, & même les frais de l'alignement, s'il a été nécessaire d'en prendre pour placer les jambes sous poutres.

5. Si le Voisin qui a bâti le premier avoit fait passer la portée de ses poutres, & autres piéces de bois, plus avant que la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, l'autre Voisin venant à bâtir ensuite, peut obliger le premier à couper de la portée de ses poutres & autres piéces de bois, ce qui excédera le point du milieu de l'épaisseur du mur.(b)

6. Suivant l'usage qui se pratique & qui est réduit en Coutume, on ne doit faire porter dans le mur mitoyen, que les poutres & les solives d'enchevêtrure des planchers; & les autres solives se doivent poser sur des sablieres mises par

(b) Il n'est point nécessaire que le bout de ces poutres soit coupé jusqu'au milieu de l'épaisseur du mur mitoyen; il suffi que ces poutres soient coupées à six pouces de distance du parement du mur, du côté que l'on veut adosser des cheminées, pour y mettre une charge de plâtre que l'on applique sur le bout de la poutre, avec des clous & des chevilles de fer. Les Réglemens de la Maçonnerie n'exigent que cinq pouces d'épaisseur pour ces charges. Si le Propriétaire des cheminées vouloit se prévaloir de la disposition de cet Article de la Coutume, il n'y a pas de doute qu'il contraindroit son Voisin à l'exécuter; mais il ne faudroit pas qu'il eût lui-même prévariqué à cet Article.

le dessous au long desdits murs mitoyens, portées sur des corbeaux de fer, scellés dans lesdits murs de distance en distance, par le dedans œuvre de chaque Maison, tant du côté du Voisin qui fait construire le mur en bâtissant sa Maison, que du côté de l'autre Voisin qui se sert dudit mur, après qu'il est construit, pour deux raisons: La premiere, si l'on posoit toutes les solives dans ledit mur, soit en bâtissant ou autrement, & que les portées des solives vinssent à s'échauffer ou pourrir; ce qui arrive souvent; le mur ne seroit plus porté que sur la moitié de son épaisseur parce que ordinairement les solins entre les solives sont mal garnis, & il se pourroit déverser à cet endroit. Secondement, si après la construction du mur on y faisoit porter toutes les solives des planchers d'une Maison que l'on adosseroit contre, la proximité des trous que l'on y feroit pour loger les solives, formeroit une tranchée au long du mur, qui en diminueroit la solidité, & en avanceroit la ruine. (c)

(c) Il n'est presque plus d'usage dans les Bâtimens de faire porter les solives des planchers, autres que celles d'enchevêtrure, sur des sablieres posées le long des murs mitoyens, & portées sur des corbeaux de fer, scellés dans lesdits murs mitoyens; cela ne se pratique que dans les Maisons les plus communes, & dans celles des champs. 1. Elles n'étoient point portées solidement, surtout lorsque les solives des planchers avoient beaucoup de longueur, ces sablieres le plus souvent déversoient & faisoient baisser les planchers; & fort souvent les corbeaux de fer, en se descellant, endommageoient les murs mitoyens au-dessous & au-dessus de leurs portées dans lesdits murs. 2. Ces sablieres étoient d'un désagréable aspect au-dessous des planchers, & sur-tout dans les planchers où il n'y avoit point de poutres, dont on supprime aussi l'usage aujourd'hui, tant que l'on peut, pour la



7. Si l'un des Voisins avoit fait porter toutes les solives de sa Maison dans le mur mitoyen, en le construisant, l'autre Voisin qui voudroit ensuite adosser un Bâtiment contre ledit mur, pourroit obliger le premier à faire couper & ôter du mur mitoyen la portée des solives des planchers de sa Maison qui ne serviroit pas aux enchevêtrures, & les faire porter sur des sablieres au long dudit mur, soutenues par des corbeaux de fer, en observant la même chose de son côté. Néantmoins il seroit plus à propos, pour l'intérêt des deux Voisins, de laisser dans le mur les solives des planchers de celui qui auroit bâti le premier, tant que ce mur pourroit subsister, parce que pour les ôter, il faudroit faire des trous & des tranchées dans le mur, qui y causeroient du dommage & en diminueroient la solidité. (d)

même raison ; ou si on ne les peut supprimer, on les enferme du moins dans les planchers. Ces sablieres, dis-je, faisoient un fort vilain effet au-dessous de ces planchers ; c'est pourquoi on a imaginé de faire dans les planchers des especes d'enchevêtrure le long des murs mitoyens ; c'est-à-dire, à cinq ou six pieds de distance les uns des autres, on met des solives d'enchevêtrures qui portent dans lesdits murs ; & on assemble dans ces solives des linçoirs joignans les murs mitoyens, dans lesquels linçoirs sont assemblées les solives qui sont entre lesdites solives d'enchevêtrure ; ce qui est bien plus solide que les sablieres & les corbeaux le long des murs, & conserve la beauté des plafonds, en ne faisant aucunes saillies au-dessous, & en outre donne la facilité de pouvoir orner les plafonds de corniches, frises & autres ornemens.

(d) C'est une question de sçavoir si un Particulier qui auroit bâti le premier, & auroit fait poser les solives de ses planchers dans un mur qui ne seroit mitoyen que jusqu'à la hauteur de clôture, le surplus de la hauteur lui apparte-

8. Si les solives des planchers des deux Maisons appartenantes à un même Propriétaire, avoient été mises dans le mur mitoyen entre deux, & que ce Propriétaire disposât après de ces deux Maisons en faveur de deux de ses enfans, & que par partage ou autrement les deux Maisons fussent à deux différens Propriétaires, s'il est fait mention par l'acte de partage, que les solives resteront portées dans le mur mitoyen, le Propriétaire de l'une des Maisons ne peut pas contraindre l'autre à ôter ses solives dudit mur, tant qu'il pourra subsister; bien entendu

nant seul: c'est une question, dis-je, de sçavoir, si le Voisin venant à bâtir ensuite, en se rendant ce mur mitoyen en toute sa hauteur, s'il pourroit obliger le premier de retirer les bois de ses planchers hors l'épaisseur du mur, au moyen des sablieres. Le premier qui a bâti étoit seul propriétaire de ce mur; par conséquent il pouvoit en disposer comme de chose à lui appartenante, & en user comme bon lui sembleroit, pourvû que la solidité ne fût point intéressée. Le second veut ensuite se rendre ce mur commun & mitoyen; la Coutume lui permettant de le faire, le premier ne peut le refuser; mais on ne peut l'engager d'en céder la mitoyenneté que dans l'état qu'il est. La seule raison que le second pourroit alléguer, ce seroit que, quoiqu'un Particulier bâtisse un mur à ses dépens seul, il doit observer les Réglemens de l'art de bâtir, & considérer ce mur comme pouvant un jour devenir mitoyen, le Voisin ayant cette faculté toutes les fois qu'il le souhaite, surtout en bâtissant. Malgré ces raisons, mon avis seroit qu'on ne pourroit contraindre ce Voisin de retirer les solives de ses planchers hors ledit mur, par le tort que cela pourroit faire à ce mur par leurs descellemens.

Mais s'il se trouvoit quelques solives, dont la portée excédât la moitié de l'épaisseur du mur, point de difficulté que l'on forceroit celui qui les auroit fait poser, de les couper jusqu'à la moitié de l'épaisseur du mur, surtout si ce dernier avoit des cheminées à adosser sur ce mur mitoyen.

que



solives ne passent pas plus avant que la
de l'épaisseur dudit mur. Mais si par la
convient de refaire le mur a neuf, l'un
e des deux Voisins pourront être obligés
couper & ôter toutes les solives du mur,
erve de celles d'enchevêtrure.
s'ensuit de tout ce qui est dit ci-dessus,
est permis de faire porter & lo ns
s mitoyens, que les poutres & s
rêtrures, les bouts des sablieres & r-
jui portent les planchers, les sablieres des
de refend, les poitreaux & les linteaux
rtes, passages & fenêtres, les pannés,
formes, faîtes & liens de combles, les
ux de fer des cheminées, & les manteaux de
hottes des grandes cheminées des cuisines,
ns, harpons, chaînes & autres fers qui
nt les murs de face & de refend etour;
s choses semblables; aux conditions que
ne sera porté & scellé dans les murs mi-
, que jusqu'à la moitié de leurs épaisseurs,
du danger qu'il y auroit du feu, si le
adossoit ses cheminées de l'autre côté du
droit desdites poutres & autres pieces
. Il n'est pas permis de faire des tran-
lans des murs mitoyens, pour y loger des
le bois en longueur ou hauteur, & même
îînes, harpons, ou tirans de fer, au long
nur, parce que de telles tranchées affoi-
it les murs : mais il est loisible de faire
nchées dans les murs mitoyens, pour y
ner d'autres murs aboutissans en retour ou
ient. (e)

Lorsqu'un mur mitoyen est de bonne construction,

10. Ce qui est dit ci-dessus, que les tirans, harpons, chaînes & autres fers qui retiennent les murs de face & de refend, en retour avec les murs mitoyens & autres choses semblables, ne doivent être portés & scellés que jusqu'à la moitié de l'épaisseur desdits murs mitoyens, se doit entendre lorsqu'il y a des Maisons & Edifices é[illegible]t adossés de part & d'autre desdits murs [illegible]; car lorsqu'un mur, qui est de nat[illegible]devenir mitoyen, est isolé d'un côté, soit en tout ou en partie de sa hauteur, & appartient à l'un des Voisins seul, il peut mettre des harpons, tirans, ancres, crampons & autres fers, portés & scellés au travers de toute l'épaisseur du mur, pour le lier & retenir avec son Edifice, & empêcher qu'il ne s'en sépare, sauf à retirer les ancres de fer qui seront au long du paren[illegible] de dehors dudit mur du côté du Voisin, s'ils incommodent lorsqu'on y adossera un Edifice contre, & se rendra mitoyen ledit mur.

l'usage n'est pas de faire une tranchée dans ce mur. Lorsqu'on veut faire construire un mur en retour contre un mur mitoyen, l'on fait seulement des arrachemens: de deux moilons, on en arrache un pour y lancer en liaison des moilons; ce qui n'endommage point ce mur, & ne le détruit point, comme feroit une tranchée que l'on feroit en toute la hauteur, ce qui le couperoit & le mettroit dans le risque de se déverser d'un côté ou de l'autre, mais il est permis de faire une tranchée dans un mur mitoyen, pour y mettre une chaîne de fer; cette tranchée est si peu profonde, qu'elle ne peut faire aucun tort au mur dans lequel elle est encastrée; & tous les jours cela se pratique ainsi, pourvû que ces chaînes ne soient renfermées dans les murs, que de leur épaisseur seulement.

ARTICLE 209.

Contribution pour mur de clôture.

CHACUN peut contraindre ſon Voiſin ès-Villes & Fauxbourgs de la Prévôté & Vicomté de Paris, à contribuer pour faire faire clôture, faiſant ſéparation de leurs Maiſons, cours & jardins, ès-dites Villes & Faubourgs, juſqu'à la hauteur de dix pieds de haut du rez-de-chauſſée, compris le chaperon.

Conférence de l'Article 209 & 211.

Calais, art. 195. comme à Paris. le mur 9 pieds de haut.

Melun, 196 : Oblige de ſe clorre dans la Ville & Fauxbourg, art. 197, à la hauteur de neuf pieds entre cour, & de 8 entre jardin.

Sens, art. 99, 103 : N'oblige pas le Voiſin à ſe clorre ; mais à donner la moitié de ſa terre pour aſſeoir le mur, & à payer moitié de la dépenſe en cas que celui qui n'a pas voulu contribuer à ſon élévation, veuille ſe le rendre commun. Auxerre, 107. Montargis, ch. 10. art. 10. Bar, 176. de même.

Eſtampes, art. 78, 80 : Le voiſin peut contraindre l'autre à faire clôture ou réparation de clôture de muraille, où le fonds le peut porter, ſinon telle autre clôture que la nature de l'héritage le requiert, art. 79, dans les Villes & Fauxbourgs 12 pieds de haut entre cour, 9 pieds entre jardins.

Laon, 270, 272 : Fixe la clôture à neuf pieds & la rend d'obligation dans les Villes, ſi non le mur reſte propre à celui qui l'a bâti ſix mois après avoir ſommé le voiſin de le rembourſer. Châlons, art. 134 & 139. de même, & autoriſe à prendre la moitié de la terre ſur le voiſin, s'il étoit refuſant de contribuer.

Rheims, art. 361, 370 : Fixe la hauteur de clôture dans les Villes à 12 pieds, celle dans les Fauxbourgs à neuf, & sera tenu seulement le voisin qui ne peut contribuer à donner si bon lui semble de sa place à l'estimation raisonnable que le mur pourra couter, & vaut tel mur pour clôture seulement. *Nâ*. Que dans l'Article 374, il y a 14 pieds, apparemment 2 pieds de fondement.

Amiens, art. 25 : Oblige chaque voisin de contribuer à la clôture en mur de brique, blocaille, moilons ou paillis de 7 pieds de haut dans la Ville.

Lille, art. 230 : Point d'obligation de clôture. Salle de Lille, art. 3. de même.

Orléans, 236 : Oblige de se clorre dans les Villes & Fauxbourgs d'un mur de deux pieds de fondement & 7 de hauteur, un & demi d'épaisseur en pierre & terre, art. 234 ; déclare communs les murs de neuf pieds en terre & 7 au-dessus.

Dourdan, art. 59 : Oblige de se clorre dans la Ville à 7 pieds de haut.

Sedan, art. 281 : Oblige à se clorre par contribution de moitié, tant ès-fondemens que jusqu'à 8 pieds.

Lorraine, tit. 14. art. 14 : Est tenu chacun voisin pour sa cotte, de clorre son voisin de clôture convenable & semblable à l'ancienne, si ce n'est que tous les deux soient d'accord de changement.

Château-neuf, art. 94 : Oblige de se clorre de clôture convenable dans la Ville, Bourgades & Villages. Chartres, 79 ; dans les Villes & Bourgades. Dreux, 67 dans les Villes.

Clermont en Auvergne, les Habitans de ladite Ville peuvent clorre à leur plaisir & volonté leurs héritages, & portent lesdits héritages défenses en toutes saisons de l'an.

Nantes, art. 719 : On peut clore son héritage à ses dépens en posant moitié de l'épaisseur du mur, qui est un pied & demi sur le terrein du voisin : auquel le mur restera commun, jusqu'à sept pieds & demi hors de terre, quoiqu'il n'ait pas contribué à sa construction.

Rennes, 688 : Celui qui ne bâtira, sera obligé de donner de son terrein, moitié de l'épaisseur du mur & contribuera pour moitié s'il vient à s'en servir, 689 ; lesdites murailles auront trois pieds d'épaisseur dans les fondemens, deux pieds & demi hors terre, en chaux & sable.

Cambrai, tit. des Servitudes, art. 6 : Chacun voisin doit



contribuer à sa main droite, sauf à l'encontre des édifices du voisin; mais clôture en fond ou de bout, ou de main droite contre main droite, ou main gauche contre main gauche, se doit faire par moitié.

Bar, art. 180 & 181 : Chacun est tenu de se clorre en lieu où est accoutumé d'avoir clôture, selon qu'elle y étoit d'ancienneté & d'y contribuer pour sa part.

Sedan, 281 : Quand aucun édifice un mur mitoyen, le voisin est tenu de contribuer pour moitié aux frais de fondation, jusqu'à 8 pieds hors de terre. Meaux, 76. de même.

Explication.

1. Il est à remarquer que cet Article de la Coutume regarde les Fauxbourgs de Paris, comme de pareille condition que la Ville.

2. Par mur de clôture, est entendu un mur qui sépare les lieux vuides, & où il n'y a point de Bâtimens de côté ni d'autre contre ce mur de clôture; & s'il y a un Bâtiment d'un côté, il sera dit servant de clôture à celui qui n'a point de Bâtiment contre : mais si cela se rencontre, il ne sera pas dit mur de clôture simplement.

3. Cet Article 209 de la Coutume de Paris, concerne la construction des murs de clôture dans l'enceinte des Villes & de leurs Fauxbourgs, & l'Article 210 ci-après, décide ce qui se doit observer en la construction des nouveaux murs de clôture hors l'enceinte desdites Villes & Fauxbourgs. Pour l'intelligence de ces deux Articles, il faut connoître les limites des enceintes de chaque Ville & des ses Fauxbourgs les limites de l'enceinte des Fauxbourgs de Paris, sont établies par l'Arrêt du Conseil du 28 Avril 1674, rendu en conséquence de la Déclaration du Roi, du 30 Avril 1672, rapporté tout au

long en la vingt neuviéme Glose des Explications sur l'Article 187 de la Coutume. Les autres Villes ont aussi chacune leurs limites, dont il se faut informer dans les cas particuliers, pour connoître auquel des deux Articles 209 & 210 sont assujettis les nouveaux murs que l'on propose de construire. (a)

4. C'est pour la sûreté publique, & empêcher les contestations qui pourroient arriver entre les Voisins, par la communication qu'ils auroient les uns chez les autres, que cet Article 209 de la Coutume ordonne que dans les Villes & les Fauxbourgs, l'un des Voisins peut contraindre l'autre à contribuer pour faire mur de clôture qui sépare leurs Maisons, cours & jardins, & en fixe la hauteur au-dessus du rez de-chaussée à dix pieds, compris le chaperon lequel chaperon a pour l'ordinaire un pied de haut, avec son filet ou larmier. (b)

(a) L'on a supprimé les bornes des limites qui avoient été rapportées par M. Desgodets, dans la Glose de l'Article 187, comme inutiles, vû le nouveau bornage des limites de Paris, fait en conséquence de la Déclaration du Roi du 18 Juillet 724, registré au Parlement le 4 Août suivant, lequel bornage est bien postérieur à celui de M. Desgodets.

(b) L'on auroit pu satisfaire à la sûreté publique, & éviter les contestations qui pourroient arriver entre Voisins, par la communication qu'ils auroient les uns chez les autres, en permettant à celui qui auroit besoin de clôture, de la faire à ses dépens, & de prendre moitié de l'épaisseur du mur de clôture sur le terrein de son Voisin pour asseoir & planter cette clôture, avec défenses à celui qui n'auroit pas contribué à ce mur de clôture, de pouvoir s'en servir avant d'avoir remboursé la moitié de sa valeur. La disposition de cet Article est dure pour les Fauxbourgs,

5. Si les deux héritages sont de sol d'inégale hauteur, celui dont le sol est le plus bas doit contribuer par moitié depuis le bas de la fondation jusqu'à dix pieds de haut au-dessus de son sol ; & celui dont le sol est le plus haut, doit contribuer pour moitié jusqu'à ladite hauteur, & achever à ses dépens seuls, d'élever le mur jusqu'à dix pieds de haut, compris le chaperon au-dessus du sol de son côté pour se clore, & payer les charges du rehaussement à son Voisin. (c)

principalement depuis que l'on a fort étendu les limites de Paris, parce qu'il se trouve beaucoup de marais enclavés dans ces limites, lesquels appartiennent à des Propriétaires qui n'ont que ce seul bien pour élever leur famille & la faire subsister. Lorsqu'il se trouve quelque Voisin en état de bâtir, & qui, au terme de cet Article, force ces pauvres Propriétaires de se clorre, le plus souvent ils sont obligés de vendre leur héritage, ou de l'engager en la plus grande partie, & se trouvent fort souvent ruinés par cette disposition de la Coutume. Dans la Ville cette disposition est fort sage ; mais dans les Fauxbourgs la Coutume auroit dû mettre quelques modifications pour les héritages qui n'ont pas besoin de clôture.

Dans les nouvelles limites de Paris, plusieurs Propriétaires se sont soumis à la disposition de la Coutume pour la clôture de leurs héritages, quoiqu'à leur grand dommage : mais je pense que s'il s'étoient défendus, il auroit pu arriver qu'on n'eût point étendu la disposition de la Coutume jusqu'à ces nouvelles limites. La Coutume n'est point censée avoir prononcé sur un objet qui n'existoit point : je pense que cette disposition ne devroit avoir lieu que sur les limites qui existoient lors de la rédaction de la Coutume, un Propriétaire ayant pu se déterminer à faire l'acquisition d'un héritage, par la considération qu'il n'étoit point sujet à clôture.

(c) Quelques personnes prétendent qu'il n'est pas nécessaire, lorsque deux héritages sont de sol d'inégale hauteur, que le Propriétaire de l'héritage le plus haut éleve son

6, L'on ne fonde ordinairement les murs de clôture qu'à trois pieds de profondeur au-dessous du sol ou rez-de-chaussée, lorsque le terrein s'y trouve médiocrement solide : mais ce n'est pas une regle générale, & on n'est pas obligé de donner trois pieds de profondeur en fondation, lorsque la nature du terrein est solide, à moins de profondeur : cependant si le terrein étoit solide en sa surface, on ne laisseroit pas de fonder le mur de clôture au moins d'un pied & demi plus bas que le sol ou rez-de-chaussée pour empêcher les eaux de pluies de dégrader le dessous du mur, à moins qu'il ne fût bâti sur le roc; auquel cas il ne seroit pas nécessaire de fondation. Au contraire, si le terrein n'étoit pas suffisamment solide à trois pieds de profondeur, il faudroit fonder le mur de clôture plus bas, parce qu'il faut toujours que le terrein du bas

mur de clôture à dix pieds de hauteur au-dessus de son sol; la Coutume n'a fixé cette hauteur, disent-ils, que pour la sûreté réciproque des Voisins. Dans ce cas, la différence de hauteur de sol produit cette sûreté; par conséquent il suffit qu'un mur de clôture ait sept pieds de hauteur au-dessus du sol le plus élevé, pourvû que ce mur ait dix pieds de hauteur depuis le bas du rez-de-chaussée ou sol. Cependant on peut répliquer à cette raison, qu'il est plus facile de descendre que de monter; que ce mur n'ayant que sept pieds de hauteur, on monte très-aisément dessus & sans secours d'échelle; l'on n'en a besoin que pour descendre sur l'héritage le plus bas : & ce mur étant élevé à dix pieds au-dessus de l'héritage le plus haut, on ne peut y monter sans échelle, & la descente en devient encore plus difficile du côté du Voisin. C'est pourquoi, suivant moi, il est plus sûr de se conformer à la disposition de la Coutume, en donnant dix pieds de hauteur au-dessus du sol le plus élevé, à moins que les Voisins ne s'accordent entr'eux là-dessus.

de la fondation du mur soit suffisant pour le porter, sans danger de s'affaisser : & où le fonds du terrein ne se pourroit trouver sans faire de grandes dépenses, comme sur un fonds de sable mouvant, ou de terres glaises ou marécageuses, ou de terrein rapporté d'une grande profondeur. A l'égard des sables mouvans & des terres rapportées d'une grande profondeur, après avoir creusé quatre ou cinq pieds de profondeur, on pourroit mettre un couchis de plattes formes dans le bas de la fondation, de toute la longueur & épaisseur du mur, & bâtir dessus. Mais où le fond seroit de glaise, il ne faudroit creuser la fondation du mur que jusqu'à la superficie du dessus de la glaise, y mettre un couchis de plattes formes sur la longueur, avec des racinaux en travers par le dessous, & bâtir dessus; & où le terrein seroit marécageux, après avoir creusé cinq ou six pieds de bas, il y faudroit mettre un couchis & des racinaux comme sur la glaise, & outre ce, y battre des pilotis dans le fond, sous les racinaux.

7. Quant aux matériaux dont on peut contraindre les Voisins de contribuer pour la construction des murs de clôture, c'est selon l'usage des lieux & selon la nature des héritages. Si l'un des Voisins vouloit faire un mur de clôture d'une plus grande dépense, l'augmentation qu'il feroit faire au-delà de la qualité des murs de clôture ordinaires, seroit à ses dépens seuls. (d)

(d) Dans tous les Fauxbourgs voisins des carrieres à plâtre, l'usage est de construire les murs de clôture avec moilons de plâtre, coûtant beaucoup moins que les moilons des carrieres d'Arcueil, du Fauxbourg S. Marcel, de Vaugirard

8. A Paris, l'usage ordinaire est de faire les murs de clôture avec moilons de pierre dure ou lambourde, maçonnés en mortier de chaux & sable, ou en platre, le meilleur seroit de moilons de pierre dure, avec mortier, ou du moins, jusqu'à la hauteur de trois pieds au-dessus des terres : le moilon de plâtre n'y est pas propre, parce qu'il se salpêtre, pourrit & calcine en très-peu de temps, & cause la ruine des murs.

9. La maniere la plus commune pour les murs de clôture des grands jardins & marais en campagne, est de faire des chaînes d'environ trois pieds de large, avec moilons & mortier de chaux & sable, ou en plâtre, de distance en distance, avec plus de douze pieds de distance du milieu d'une chaîne au milieu de l'autre. Le surplus

& de Passy, vû l'éloignement de ces carrieres. Je ne pense pas cependant que s'il se trouvoit un Propriétaire à Paris qui voulût bâtir un mur de clôture avec moilons des susdites carrieres, & non avec moilons de plâtre, qu'il fût contraint de payer seul la plus valeur du moilon d'Arcueil, au-dessus de la valeur du moilon de plâtre : le moilon de plâtre est de très-peu de durée, se calcine aisément, & ce moilon est proscrit par les Réglemens de la Maçonnerie ; par conséquent ce Propriétaire peut obliger son Voisin de construire ledit mur de clôture avec bons moilons, autres que celui de plâtre, à frais communs, chacun pour moitié. Il ne seroit pas juste que l'un fût obligé de faire les frais d'une bonne & solide clôture, & que l'autre n'y contribuât que comme si elle étoit mauvaise. Lorsqu'on comparera la durée d'un mur de bons moilons, avec celle d'un mur de moilons de plâtre, que l'on fera attention que la plus grande partie des matériaux d'un mur se peuvent remployer lorsqu'il s'agit de le reconstruire ; qu'il n'y a point de ressource lorsque ces murs sont construits avec moilons de plâtre, se mettant en poussiere lorsqu'il est exposé à l'air, & que l'on examinera



entre deux est maçonné avec mortier de terre, & le tout crépi & chaperonné avec mortier de chaux & sable, ou avec plâtre.

10. Les chaperons des murs de clôture mitoyens se font à deux égouts; c'est-à-dire, élevés en pointe ou crête, au milieu de l'épaisseur du mur, avee un filet des deux côtés par le bas du chaperon : lorsque les chaperons sont maçonnés en mortier de chaux & sable, les filets sont faits avec des moilons ou pierres plattes, pour jetter l'eau hors les paremens du mur. L'on nomme ces sortes de filets, les bordures du chaperon; & quand les chaperons sont en plâtre, on nomme leurs filets, larmier. Mais aux murs qui appartiennent à un des Voisins seul, leurs chaperons pour l'ordinaire sont tout d'un côté à un seul égout, dont la bordure ou larmier est par le côté de l'héritage de celui à qui le mur appartient, & le côté de l'autre Voisin est droit & à plomb du parement du mur. Cependant cette maniere de chaperonner à un égout ne suffit pas

ce que l'un coûte plus que l'autre, on n'hésitera jamais de donner la préférence au mur de moilons. Il n'en seroit pas de même dans quelques lieux où il ne se trouveroit, pour ainsi dire, que du moilon de plâtre, & que l'autre moilon que l'on pourroit y avoir, coûteroit beaucoup : en ce cas, il faudroit se conformer à l'usage des lieux où seroit l'héritage.

Mais si un Propriétaire vouloit mettre quelques assises de pierre dans le bas d'un mur de clôture, qu'il voulût mettre des chaînes de pierres de distance en distance, ou un chaperon de pierres en bahus; dans ces cas, celui qui voudroit faire cette dépense, ne pourroit contraindre son Voisin d'y contribuer, il n'y contribueroit que comme s'il étoit simplement construit avec moilons.

pour prouver que le mur n'eſt pas mitoyen ; il faut, outre ce, un titre par écrit.

11. A la Campagne, l'un des Voiſins ne peut pas contraindre l'autre à bâtir le mur de clôture, commun & mitoyen entr'eux, d'autres matériaux que ceux qui ſont en uſage dans le pays, en obſervant de mettre les plus groſſes pierres dans la fondation, juſqu'à trois ou quatre pieds au-deſſus des terres, & le ſurplus avec les matériaux de la démolition.

12. En dedans des limites des Villes & de leurs Fauxbourgs, un Voiſin qui veut ſe clorre, peut contraindre ſon Voiſin qui a un héritage contigu au ſien, non clos d'aucune part, de contribuer chacun pour moitié, tant au fonds de terre, qu'à la conſtruction d'un mur de clôture pour ſéparer leurs héritages, quoique les autres côtés de l'héritage du Voiſin reſtent ſans clôture. M. de Ferriere rapporte une Sentence de M. le Lieutenant Civil, rendue en conformité de cet Article 209 de la Coutume, à la requête du Propriétaire d'un marais, ſitué entre les Fauxbourgs Saint Denis & Saint Martin, par-delà l'égoût qui traverſe ces Fauxbourgs au-deſſous de Saint Laurent & de Saint Lazarre, lequel voulant changer la ſurface de ſon héritage, & y faire bâtir une Maiſon, cour & jardin, fit aſſigner les Propriétaires des héritages voiſins, qui étoient auſſi des marais, pour ſe voir condamner à contribuer aux frais des murs de clôture qu'il falloit faire pour ſéparer les héritages dont ils étoient refuſans ; diſant pour défenſes, que tous les autres marais de ce canton n'étoient point clos d'aucune part, & que cet Article de la Coutume ne parloit que des murs de clôture



pour séparer les Maisons, cours & jardins, & que leurs héritages n'étoient pas dans le cas. Néanmoins par la Sentence, les Défendeurs furent condamnés à contribuer à la confection des murs de clôture, & au fonds de terre pour les asseoir, parce que ces marais sont situés beaucoup audedans des limites de l'enceinte des Fauxbourgs de Paris.

Cependant les Propriétaires des héritages en champs ou marais, situés sur le bord en dedans de l'extrémité des limites de l'enceinte des Fauxbourgs, qui veulent faire clorre leurs héritages dans un canton où il n'y a encore aucune clôture, ne peuvent pas contraindre leurs Voisins dont les héritages sont aussi des champs & marais non clos, de contribuer à la construction des nouveaux murs de clôture qu'ils voudroient bâtir, mais ils les peuvent obliger à fournir le fonds de terre pour asseoir la moitié de l'épaisseur desdits murs de clôture; ensorte que la ligne qui sépare leurs héritages, soit le milieu de l'épaisseur des murs. Cette question s'étant présentée le 9 Juin 1706, entre la Demoiselle Bossuet & le Sieur Vernier, Propriétaires de deux marais, situés vers le bout du Fauxbourg Saint Honoré, en-deçà de la Maison de Barbe Gautier, où est la premiere borne de l'enceinte de Paris, laquelle aboutit d'un bout sur la grande rue du Fauxbourg Saint Honoré, & de l'autre sur les Champs-Elisées, au long de la ligne entre ladite Maison de Barbe Gautier, & le bout du Jardin des Thuilleries qui regarde la Porte Saint Honoré. Le sieur Vernier voulant faire clore son héritage, ils nommérent entr'eux des Experts à l'amiable, qui donnérent l'alignement du mur sur le fonds

mitoyen, la moitié de son épaisseur sur l'héritage de la Demoiselle Bossuet, & l'autre moitié sur l'héritage du sieur Vernier. Le Sieur Convers, juré-Expert pour le Sieur Vernier, étoit d'avis que la Demoiselle Bossuet contribuât pour la moitié de la dépense à la construction dudit mur de clôture, suivant l'Article 209 de la Coutume, alléguant pour raisons, que lesdits marais étoient situés au Fauxbourg S. Honoré : & le Sieur Hallot, Juré Expert pour la Demoiselle Bossuet, étoit d'avis contraire, & soutenoit qu'elle n'y devoit pas contribuer, parce que ledit Article 209 dit, qu'entre deux Voisins qui ont Maisons, cours & jardins, l'un peut contraindre l'autre à y contribuer, pour faire clôture pour séparer leurs Maisons, cours & jardins, & qu'il n'étoit pas fait mention des héritages en marais. Le sieur Nicolas de l'Epine, Architecte du Roi & de l'Académie Royale d'Architecture, ayant été nommé tiers arbitre, après avoir examiné la situation des lieux, & remarqué que lesdits héritages, tant en marais que semés de bled, n'étoient pas clos, mais seulement séparés l'un de l'autre par des hayes & sentiers, & par des fossés au droit des chemins qui passoient dans les champs-Elisées, du côté de Chaillot, fut d'avis que les Articles de la Coutume n'avoient point d'application audit lieu, & que si l'un des Propriétaires desiroit faire clorre son héritage, il le devoit faire à ses dépens seul, & chaperonner le mur seulement de son côté, pour justifier que le mur lui appartenoit seul, & que l'autre Voisin n'auroit nul droit de mettre des espaliers ni arbres contre ledit mur, conformément à l'usage qui se pratique en pareil cas. Pareil alignement a été donné au mois d'Août 1718, entre ledit marais



de la Demoiselle Bossuet, & l'Hôtel & jardin que M. le Comte d'Evreux a fait construire dans un autre marais, joignant du côté de la Ville. Suivant l'avis de deux autres Architectes du Roi, de la premiere classe de l'Académie Royale d'Architecture, le mur de clôture a été construit aux dépens de M. le Comte d'Evreux, & l'alignement a été donné sur le fonds mitoyen, moitié de l'épaisseur du mur sur l'héritage de M. le Comte d'Evreux, & l'autre moitié de l'épaisseur sur l'héritage de la Demoiselle Bossuet. (e)

(e) La décision du sieur de l'Epine, tiers Expert, entre la Demoiselle Bossuet & le Sieur Vernier, n'est pas juste ; ces marais étant situés au-dedans des Fauxbourgs de Paris, ils étoient par conséquent soumis à l'exécution de cet Article 209 de la Coutume. Le fondement de la décision du Sieur de l'Epine est, que la Coutume n'a point fait mention de ces sortes d'héritages, qu'elle a seulement dit, faisant séparation de leurs Maisons, cours & jardins ; qu'elle n'a point parlé de marais, ni terres. La Coutume n'a point voulu faire une énumération de toutes les différentes especes d'héritages, pour éviter les difficultés qui auroient pu arriver, si elle en avoit obmis quelqu'une : & sous ces termes, Maisons, cours & jardins, elle a entendu donner une disposition générale, & comprendre toutes especes d'héritages, en se servant des plus usités dans les Villes & leurs Fauxbourgs ; la Coutume ayant prévu que ces sortes d'héritages ne subsisteroient pas long-temps dans cet état. Et ce qui a été décidé à l'occasion de M. le Comte d'Evreux, est encore moins judicieux que dans le cas précédent ; puisqu'il s'agissoit de l'Hôtel, cour & jardin de M. le Comte d'Evreux, auquel cet Article 209 de la Coutume étoit bien plus favorable, puisque son héritage s'y trouvoit dénommé sous les termes de Maisons, cours & jardins. Il n'est pas question si ce terrein, sur lequel est assis l'Hôtel d'Evreux, n'étoit ci-devant qu'un marais ; cet Article, comme il a été dit, avoit prévu que ces sortes d'héritages changeroient de nature.

Le cas seroit plus favorable, si le Propriétaire d'un marais

14. Lorsque l'on construit un nouveau mur de clôture mitoyen dans la Ville & les Fauxbourgs de Paris, pour séparer deux héritages qui ne l'ont pas encore été, l'usage est de donner dix-huit pouces d'épaisseur au mur, & l'un des Voisins peut contraindre l'autre à fournir de son terrein la moitié de cette épaisseur pour asseoir le mur; & si l'un des Voisins avoit besoin d'un mur plus épais, soit pour porter un Edifice de son côté, ou autrement, il seroit tenu de fournir sur son fonds une plus grande largeur de terrein pour asseoir la plus forte épaisseur du mur: mais quand on reconstruit un mur à la place d'un ancien mur, caduc, mauvais & démoli, l'un des Voisins ne peut pas contraindre l'autre de le refaire plus épais qu'il n'étoit. (f)

vouloit contraindre son Voisin à clorre, quoiqu'il laissât son héritage en marais; encore faudroit-il y consentir, la Coutume l'ordonnant ainsi.

Il n'en seroit pas de même, si un héritage se trouvoit situé totalement en dedans d'un Fauxbourg, & que l'aboutissant de cet héritage se trouvât juste être la ligne qui termine l'étendue dudit Fauxbourg, le Propriétaire de cet héritage ne pourroit contraindre son Voisin, dont l'héritage seroit totalement dans la campagne, de clorre de murs la partie qui les sépareroit; il faudroit que le Propriétaire de l'héritage situé au-dedans du Fauxbourg, fit la clôture à ses dépens, s'il vouloit que son héritage fût clos; parce que les deux héritages ne se trouvent pas dans le Fauxbourg, que l'un y est, & que l'autre est dans la campagne: cet Article 209 n'ayant décidé que pour les héritages situés dans la Ville de Paris & dans ses Fauxbourgs.

(f) L'épaisseur des murs de clôture n'est point fixée, elle est arbitraire. La plus usitée est de dix-huit pouces: les uns les font de seize, les autres de quinze pouces, & d'autres de moins; il n'y a point de Loi là-dessus: c'est pourquoi un Propriétaire ne peut pas contraindre son Voisin de donner dix-huit pouces d'épaisseur à un mur de clôture; il faut qu'ils en

15. Si



15. Si deux héritages, situés dans la Ville ou les Fauxbourgs de Paris, étoient séparés par une cloison de planches ou de charpente & maçonnerie; l'un des Voisins peut contraindre l'autre à contribuer à la construction d'un mur, à la place de la cloison, & à fournir les fonds pour l'épaisseur du mur, chacun de son côté également par moitié. (g)

16. Lorsque deux Voisins sont d'accord ensemble, il leur est libre de faire les murs de clôture mitoyens, qui séparent leurs héritages, plus ou moins haut qu'il n'est ordonné par la Coutume; pour plus de sûreté, ou pour se conserver plus d'air & de jour. Lorsque les murs de clôture mitoyens sont bas, l'on y met quelquefois des chardons ou des grilles de fer par le dessus; s'ils sont mis à frais communs, ils doivent être placés & scellés sur le milieu de l'épaisseur; & si c'est aux dépens d'un seul,

conviennent & s'accordent là-dessus. Il n'y a pas plus de raison pour pouvoir contraindre son Voisin à faire un mur de clôture de dix-huit pouces d'épaisseur, que pour ne le pouvoir contraindre à faire un ancien mur de Maison de plus forte épaisseur qu'il n'avoit avant d'être démoli. S'il y avoit une Loi qui fixât l'épaisseur des murs de clôture à dix-huit pouces, elle vaudroit, à plus forte raison, pour les murs mitoyens, entre les Edifices qui ont besoin certainement d'une plus grande solidité.

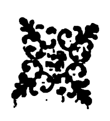
(g) La sûreté publique le requiert; arrivant un incendie dans un héritage, elle se communiquera bien plus difficilement aux héritages voisins, lorsqu'ils seront défendus par des murs; au lieu qu'étant simplement séparés par des cloisons, quoique de charpente & plâtre, on ne peut garantir & empêcher la communication du feu, qu'en démolissant les Maisons joignantes celle où est l'incendie: d'ailleurs une clôture en mur est toujours plus sûre, & il est plus difficile d'y faire jour pour passer au travers.

il les doit faire mettre plus près du parement du mur de son côté. (h)

27. Il y a des murs de clôture mitoyens dont la hauteur est fixée par titre de servitude, & même quelquefois les titres portent qu'on ne pourra y adosser ni élever des Edifices plus hauts que des distances marquées : mais comme ce sont des servitudes invisibles, qui s'éteignent & s'amortissent par les Décrets faute d'opposition, il est nécessaire que ceux qui veulent conserver la servitude, aient le soin d'y veiller. (i)

(h) Il en est de ces grilles posées d'un côté ou d'autre, comme des chaperons des murs de clôture ; quoiqu'un chaperon n'ait qu'une seule pente, ce n'est point un titre suffisant pour décider que ces murs appartiennent entiérement à celui du côté duquel est la pente ; de même à l'égard des grilles : il est plus certain de prendre une reconnoissance du Voisin.

(i) Comme il pourroit arriver des difficultés entre les particuliers, à l'occasion des clôtures, faute de connoître exactement les bornes des limites de la Ville de Paris, ainsi qu'ils ont été fixés, en vertu de la Déclaration du Roi du 18 Juillet 1724, 29 Janvier 1726, 23 Mars & 28 Septembre 1728, on a jugé à propos, pour prévenir ces contestations, de donner ici l'état des bornes de ladite Ville & de ses Fauxbourgs, ainsi qu'elles sont actuellement posées.



ÉTAT DES BORNES
DE LA VILLE
ET DES FAUXBOURGS DE PARIS;

Posées en conséquence des Déclarations du Roi, des 18 Juillet 1724, 29 Janvier 1726, 23 Mars & 28 Septembre 1728.

Bornes de l'enceinte intérieure de la Ville.

BORNE posée dans le mur de la Maison de la Pompe de l'Arsenal, du côté de la riviere.

Borne posée dans le mur de la Maison du Sieur Ferret, faisant face sur l'entrée du Rampart, du côté de la porte S. Antoine.

Borne posée dans le mur de la Maison de la Dame Boucher, à l'encoignure de la rue de Poitou.

Borne posée à la Maison de la Dame Brunar, à l'encoignure de la rue du Temple.

Borne posée à la Maison de M. de Saint-Geniez, à l'encoignure de la rue S. Martin.

Borne posée à la Maison du Sieur Desenclos, à l'encoignure de la rue S. Denis.

Borne posée à un petit Edifice appartenant au Sieur Hisson, à l'encoignure de la rue Poissonniere.

Borne posée à la Maison du Sieur Villier, à l'encoignure de la rue Montmartre.

Borne posée à la Maison de la Demoiselle Huet, à l'encoignure de la rue de Richelieu.

Borne posée derriere le logement du Jardinier

de l'Hôtel d'Antin, à l'encoignure de la rue de Gaillon.

Borne posée à la Maison de M. de Pontchartrain, à l'encoignure des rues neuves des Petits-Champs & de Luxembourg.

Borne posée à la porte S. Honoré, en-dedans la Ville.

Borne posée à la Porte de la Conférence, dedans la Ville.

Borne posée à l'Hôtel de Lassé, sur le Quai d'Orsay, du côté du Rampart.

Borne posée audit Hôtel, à l'encoignure de la rue de l'Université.

Borne posée à la Maison du Sieur le Comte, rue S. Dominique.

Borne posée à la Maison du Sieur Bragourd, rue de Grenelle.

Borne posée à la Maison du Sieur Durfoy, à l'encoignure de la rue de Varenne.

Borne posée sur un pillier de pierre, au bout de la rue de Babylone.

Borne posée à la Maison du Sieur Caro, au bout de la rue Plomet.

Borne posée à la Maison du Sieur Toquet, au bout de la rue de Seve.

Borne posée à la Maison de M. de Vendôme, à l'encoignure de la rue Cherche-Midi.

Borne posée à la même Maison, à l'encoignure de la rue de Vaugirard.

Borne posée à la Maison du sieur Foulon, à l'encoignure de la rue Notre-Dame.

Borne posée à l'encoignure de la rue de la Bourbe & de la rue d'Enfer.

Borne posée à la Maison de M. d'Aubigny, à l'encoignure des rues de la Bourbe & S. Jacques.



Borne posée à la Maison du Sieur de Boissy, dans la rue des RR. PP. Capucins.

Borne posée dans le mur de clôture du Val-de-Grace, rue des Bourguignons.

Borne posée à la Maison du Sieur Henons, à l'encoignure de la rue des Charbonniers, & rue des Bourguignons.

Borne posée à la Maison du Sieur Fourgueux, à encoignure des rues de Lourfine & des Bourguignons.

Borne posée à la Maison du Sieur Girard, à l'encoignure des rues de Lourfine & des Lionnois.

Borne posée à la Maison du Sieur Noirterre, encoignure des rues de Lourfine & Mouffetard.

Borne posée à la Maison du Sieur Guenau, rue Censiere, vis-à-vis la Place du Pont aux Biches.

Borne posée à la Maison des Sœurs de la Charité, encoignures desdites Sœurs & rue Censiere.

Borne posée à la Maison du Sieur Richard, rue Censiere, encoignure de celle du Pont aux Biches.

Borne posée à la Maison du Sieur Dalincourt, rue Censiere, encoignure de celle du Battoir.

Borne posée à la Maison du Sieur Couronne, à l'encoignure des rues Censiere & de S. Victor.

Borne posée à une Maison dépendante du Jardin Royal.

Borne posée à un petit Pavillon de la dépendance du Jardin Royal, au bout du petit Cours.

Borne posée dans le mur d'un emplacement au Sieur Marsais, sur le chemin le long de la riviere au bout du petit Cours.

BORNES DES FAUXBOURGS DE PARIS.

Bornes du Fauxbourg Saint-Antoine.

Chemin le long de la Riviere.

BORNE posée dans le mur d'un petit Edifice appartenant au sieur Cochepin, & formant l'encoignure sur le chemin & sur celui de la contrescarpe, vis-à-vis le Bastion de l'Arsenal.

Borne posée à la derniere Maison de la Paroisse du Fauxbourg appartenante à Madame de Parabere.

Borne posée dans le mur de terrasse de la maison de MM. Paris, au coin de la rue de la Grange-aux-Merciers.

Rue de Charenton.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg à droite dans ladite rue appartenante au Sieur Diot, à trois toises trois pieds en-deçà de la rue de la Grange-aux-Merciers.

Borne posée dans le mur de face de la maison du sieur Hardy, à soixante-quatre toises au-delà de la rue de la Grange-aux-Merciers.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg à gauche



dans ladite rue, appartenante au sieur Vallery, à neuf toises trois pieds en-deçà de la ligne qui marque l'endroit où se termine la Paroisse Sainte-Marguerite.

Borne posée dans le mur de face de la maison du sieur Colin, à soixante-dix-huit toises de l'alignement de la rue de la Grange-aux-Merciers, à gauche.

Chemin de la Contre-Escarpe.

Borne posée dans le mur de face de la maison du sieur Mazin, à quarante-deux toises de la rue de Charenton.

Rue de la Planchette.

Borne posée dans le mur d'un petit Edifice appartenant au sieur Mazin, à trente-six toises de la rue de Charenton, à droite.

Borne posée dans le mur d'un petit Edifice appartenant au sieur Cochepin, à quatorze toises de ladite rue de Charenton, à gauche.

Rue Moreau ou des Angloises.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Moreau, à soixante-treize toises de la rue de Charenton, à droite.

Borne posée dans le mur de Pignon d'un petit Edifice, faisant partie du Monastere des Dames Religieuses Angloises, à quarante-trois toises de ladite rue de Charenton, à gauche.

Rue de la Planchette ou des Charbonniers.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Paul, à quarante toises de la rue de Charenton, à droite.

Borne posée dans le mur de Pignon d'une maison appartenante au sieur Bourgeois, à douze pieds de la rue de Charenton, à gauche.

Rue de la Grange-aux Merciers,

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg appartenante au sieur le Chanteur, à neuf toises trois pieds en deçà de l'endroit où se termine la Paroisse de sainte Marguerite, à droite.

Grande rue du Fauxbourg saint Antoine.

Borne posée dans le mur de face d'une maison appartenante au sieur Gaillart, formant l'encoignure de ladite rue, à gauche, en entrant par la demi-lune.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg, à gauche, appartenante au sieur de Saint Hilaire, à quarante-trois toises en deça de la ligne qui marque l'endroit où se termine la Paroisse sainte Marguerite.

Borne posée dans le mur de face d'une maison, à gauche dans ladite rue, appartenante au sieur Courtois, à quarante-huit toises du rang d'arbres extérieurs de l'avenue d'accompagnement en patte d'oie, à la place de l'Arc de triomphe.



Rue Traversiere.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au Sieur Piette, à quattevingt-seize toises de la rue de Charenton, à droite.

Borne posée dans le mur de face d'une maison appartenante à la Dame Ravinet, à gauche dans ladite rue, en entrant par la grande rue du Fauxbourg.

Rue de Reuilly.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Hornet, à droite en entrant dans ladite rue, par la grande rue du Fauxbourg.

Borne posée dans le mur de face d'une maison appartenante au sieur de Bosse, à gauche, en entrant par la grande rue du Fauxbourg, à trente-une toises de la rue des Buttes.

Petite rue de Reuilly.

Borne posée dans le mur de Pignon d'un appenti appartenant au sieur Berthencuf, à cent sept toises ou environ de la rue de Reuilly, à droite.

Rue du bas Reuilly ou de Mongallet.

Borne posée dans le mur de face d'une maison appartenante à la veuve Fichet, à vingt-quatre toises de la rue de Reuilly, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur de Chaux, à soixante-six toises de la rue de Reuilly, à gauche.

Rue de Picpus.

Borne posée dans le mur de face d'une maison appartenante au sieur Bosselet, à droite, en entrant par la place du Trône, à trente toises de la ruelle de Picpus.

Borne posée dans le mur de face d'un petit corps de logis appartenant aux RR. PP. Picpus, à gauche, en entrant par la place du Trône.

Rue des Buttes.

Borne posée dans le mur de face d'une maison appartenante à la Dame des Buttes, à droite, à quatre-vingt-deux toises de la rue de Picpus.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à ladite Dame, à gauche, à douze toises de la rue de Picpus.

Ruelle de Picpus.

Borne posée dans le mur de Pignon d'une maison appartenante au sieur le Maître, à gauche, faisant l'encoignure de la rue de Picpus.

Rue de Montreuil.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Faubourg, appartenante au sieur Duchemin, à droite, à trente toises de l'endroit où se termine la Paroisse sainte Marguerite.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Sauzin, à droite, à quatre-vingt-dix



toises au-delà de l'avenue aux Ormeaux.

Suite de la rue de Montreuil.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante au sieur Duquenet, à gauche, à trente-huit toises en-deçà de l'endroit où se termine ladite Paroisse.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Felix, à gauche, à quarante-deux toises & demie de l'alignement de l'avenue aux Ormeaux.

Rue de Charonne.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg, de la dépendance du Domaine, laquelle maison forme encoignure, à droite, sur le chemin du petit Charonne, au milieu duquel passe la ligne qui termine la Paroisse.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Chauvin, à droite, à cinquante-deux toises de l'alignement de la rue S. André.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante au sieur le Moine, à gauche, à l'encoignure de la rue saint André.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante aux RR. PP. Jésuites à gauche, à quarante-une toises de la rue S. André.

Ruelle des murs de la Roquette.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Blancheton, à l'encoignure de la rue de la Muette, à droite.

Borne posée dans le mur du clos des Dames Religieuses de la Roquette, à l'encoignure de la rue de la Muette, à gauche.

Rue de la Folie - Renault.

Borne posée dans le mur de clôture d'une maison appartenante aux RR. PP. Jésuites, appellée Mont-Louis, & vulgairement la maison du P. de la Chaise, à cinquante-une toises en deçà de l'angle en retour de la rue S. André, à gauche.

Rue des Rats.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Beaufils, à vingt-cinq toises au-delà de la rue saint André, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur d'Argent, à l'encoignure de la rue saint André, à gauche.

Rue Saint André.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Valadon, à vingt toises en deçà de la rue de Charonne, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Segault, à quatre-vingt-seize toises en deçà de la rue de Charonne, à gauche.



Chemin de la contrescarpe.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Carré, vis-à-vis la porte du Pont-au-Choux.

Rue verte ou chemin vert.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenaute au sieur le Gras, à quatre-vingt-quatre toises du chemin de la contrescarpe, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Privet, à treize toises au-delà du N° 2, à gauche.

Rue des Amandiers.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à la Dame le Tanneur, à quarante-sept toises trois pieds au-delà de la ruelle des murs de la Roquette, à droite.

Rue ou chemin de Menil-Montant.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Bille, à trente-trois toises trois pieds de l'alignement de ladite ruelle des murs de la Roquette, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Gord, à quarante-huit toises au-delà de la Maison, N° 4, à droite.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante au sieur le Fâcheux, à soixante-six toises en-deçà du chemin de traverse au milieu duquel passe la ligne qui termine la Paroisse Sainte-Marguerite, à gauche.

Borne poſée dans le mur d'une mai-ſon appartenante au ſieur Hugot, à ſoi-xante-quatre toiſes au-delà de l'encoi-gnure du chemin de traverſe, vis-à-vis la rue ſaint Maur, à gauche.

Rue ſaint Maur.

Borne poſée dans le mur d'une mai-ſon appartenante au ſieur Maillard, à ſoixante-ſept toiſes du chemin de Me-nil-Montant, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une mai-ſon appartenante au ſieur Poirier, à cent vingt-huit toiſes de l'encoi-gnure du chemin de Menil-Montant, à gauche.

Bornes du Fauxbourg du Temple.

Grande rue du Faux-bourg du Temple.

BORNE poſée dans le mur de Pi-gnon d'une Maiſon appartenante au ſieur Braſſard, faiſant encoignure ſur le Rempart.

Borne poſée à la derniere Maiſon de la Paroiſſe du Fauxbourg, apparte-nante à la veuve Charlot, à l'en-coignure de la rue ſaint Maur, au milieu de laquelle paſſe la ligne qui termine la Paroiſſe de S. Laurent, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une mai-ſon appartenante au ſieur Seigneur, à onze toiſes quatre pieds en-deça du N°. 5 de la Paroiſſe de Belleville, à droite.



Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante au sieur le Roux, à l'encoignure de la rue S. Maur, au milieu de laquelle passe la ligne qui termine ladite Paroisse de saint Laurent, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à la Veuve Chaudron, à cinq toises au-delà du No. 17 de la Paroisse de Belleville, à gauche.

Ruelle ou chemin le long de l'égoût.

Borne posée dans le mur de Pignon d'une maison du sieur Brassart, à treize pieds de l'encoignure de la rue du Fauxbourg du Temple, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison des héritiers Paysans, à quatre toises un pied en-deçà du No. 2, à gauche.

Ruelle des troisportes, ou Merderet.

Borne posée dans le mur d'une maison du sieur Becq, à cinquante-neuf toises quatre pieds de l'encoignure de la rue du Fauxbourg du Temple, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison des héritiers Pelleliers, à cinq toises au-delà de l'encoignure de la grande rue du Fauxbourg, à gauche.

Rue de la Folie Méricourt.

Borne posée dans le mur d'une maison des héritiers Jouvet, à dix-huit toises & demie de l'encoignure de la grande rue du Fauxbourg du Temple, à droite,

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Louvray, à quatre-vingt-dix-sept toises trois pieds six pouces en-deçà de la ruelle des trois bornes, à gauche.

Ruelle des trois Bornes.

Borne posée dans le mur d'une maison du sieur Monet, à sept toises en-deçà de la rue Saint Maur, à droite.

Rue des Marais.

Borne posée dans le mur de la maison du sieur Laisné, à vingt-cinq toises & demie de distance du No. 3, à droite.

Borne posée dans le mur de la maison du sieur Bourgeois, à dix pieds en-deçà du milieu de la porte No 1, à gauche.

Rue de Carême-prenant.

Borne posée dans le mur d'une maison de l'Hôtel-Dieu, à dix toises de l'encoignure du cul-de-sac, à droite, rue de Carême-prenant.

Borne posée dans le mur de la maison de M. le Président de Fourcy, à soixante-huit toises ou environ au-delà de l'encoignure de la rue du Fauxbourg du Temple, à gauche.

Borne



Rue Saint Louis.

Borne posée dans le mur de la clôture de l'Hôpital Saint-Louis, à quinze pieds au-delà de la rue de Carême-prenant, à droite.

Borne posée dans le mur de la maison au Sieur Chassemont, à sept toises de l'encoignure de la rue de Carême-prenant, à gauche.

Rue Saint Maur.

Borne posée dans le mur de la maison du sieur Paquere, à deux cent quatre-vingt treize toises cinq pieds au-delà de l'encoignure de la rue S. Louis, à droite.

Borne posée dans un mur de clôture, joignant un Pavillon de la Dame Bernard, à trente-six toises au-delà de la rue des Fontaines, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Gloire, à huit toises deux pieds ou environ de la ruelle des Moulins, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Monnet, à cent vingt-quatre toises ou environ au-delà de la rue du Fauxbourg du Temple, à gauche.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg, à l'encoignure de la ruelle des cavées ou des moulins, appartenante au sieur Gloire, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une maison du sieur Noël, à trente-cinq toises quatre pieds de l'encoignure de la rue S. Maur, à droite.

Ruelle des Caves ou des Moulins.

Borne posée dans la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg, à l'encoignure d'un chemin de traverse, & vis-à-vis la ruelle des Moulins, à gauche.

Bornes du Fauxbourg Saint Martin.

BORNE posée dans le mur d'une maison au sieur Rousseau, formant encoignure sur la grande rue, & sur le chemin de la Voirie, à droite.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante au sieur Bourret, à droite.

Rue du Fauxbourg S. Martin.

Borne posée à la derniere maison de la rue du côté de la campagne, à cinq toises trois pieds du N. 23, à droite.

Borne posée dans le mur du Monastere des Dames de sainte Perrine, formant encoignure sur le chemin de la Voirie à la Chapelle, à gauche.

Borne posée dans le mur de la derniere maison de la rue du côté de la campagne, appartenante au sieur Cottin, de la de la dépendance de la Paroisse Chapelle, à gauche.



Rue ou chemin de la Voirie.

Borne posée dans le mur du Cimetiere des Etrangers Protestans, à quarante-six toises trois pieds de l'encoignure de la rue saint Martin, à droite.

Borne posée dans le mur de la Demoiselle Gilbert, à soixante-quinze toises deux pieds cinq pouces de l'encoignure de la rue du Fauxbourg S. Martin, à gauche.

Rue des Marais.

Borne posée dans le mur de la maison du sieur Moliet, à cinquante-six toises ou environ en-deçà de l'alignement de la ruelle des Vinaigriers, à droite.

Borne posée dans le mur d'un petit Edifice à M. l'Evêque de Pamiets, à soixante-une toises ou environ de l'encoignure de la ruelle des Vinaigriers, à gauche.

Ruelle des Vinaigriers.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur de Lormel, à quinze toises trois pieds au-delà de l'encoignure, de la grande rue du Fauxbourg saint Martin, à droite.

Rue des Récollets.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Duhamel, à treize toises au-delà de l'encoignure de ladite grande rue du Fauxbourg saint Martin, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une maison à la veuve Coibelle, à cent

dix toises deux pieds en-deçà de l'encoignure de la ruelle des Vinaigriers, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à la Dame Carpet, à soixante-quatre toises trois pieds ou environ en-deçà de l'encoignure de la rue saint Louis, à gauche.

Rue Saint Maur.

Borne posée dans le mur d'une maison, à MM. de saint Lazare, à cent vingt-sept toises deux pieds un pouce de l'encoignure de la grande rue du Fauxbourg Saint Martin, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison, à la Fabrique saint Laurent, à cent cinq toises ou environ de l'encoignure de ladite grande rue, à gauche.

Rue de Notre-Dame.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Bonnair, à cent quatre-vingt-neuf toises ou environ, en deçà du grand chemin de Pantin, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Menager, à deux cent toises ou environ en-deçà du grand chemin de Pantin, à gauche.

Ruelle ou chemin des Vertus.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Rouſſeau, à trente-cinq toiſes trois pieds au-delà de l'encoignure de la grande rue du Fauxbourg ſaint Martin, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Duru, à trente-ſix toiſes deux pieds, ou environ, de l'encoignure de la grande rue du Fauxbourg ſaint Martin, à gauche.

Rue Saint Jacques, ou de l'Egliſe.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Briſe, à quatre toiſes au-delà du N° 8, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon appartenante au ſieur l'Evêque de Roqueville, à cinq toiſes cinq pieds au-delà dudit N° 8, à gauche.

Bornes du Fauxbourg S. Denis.

Grande rue du Fauxbourg S. Denis.

BORNE poſée dans le mur d'une maiſon à la Demoiſelle Triboulet, formant encoignure de la rue dudit Fauxbourg, à gauche, en entrant du côté qui regarde la Porte.

Borne poſée à la derniere maiſon de la Paroiſſe du Fauxbourg, appartenante au ſieur Dupont, à dix-huit toiſes trois pieds en-deçà de l'endroit où ſe termine la Paroiſſe ſaint Laurent, à droite.

Suite de la grande rue du Faux bourg Saint Denis.

Borne posée dans le mur de la derniere maison du côté de la campagne, appartenante à la Dame Mercier de la Jonchere, à neuf toises quatre pieds du N° 13, de la dépendance de la Chapelle, à droite.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg appartenante à la Veuve Pigal, formant encoignure sur la rue Marcadée à gauche.

Borne posée dans le mur de la derniere maison du côté de la campagne, appartenante à la Dame l'Evêque, à quatre toises quatre pieds du N° 19, à gauche, de la dépendance de la Chapelle.

Rue de Paradis.

Borne posée dans le mur d'une maison à Messieurs de S. Lazare, à quatorze toises trois pieds de la grande rue du Fauxbourg, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Pecheux, à soixante-deux toises un pied de l'encoignure de la grande rue dudit Fauxbourg, à gauche.

Rue Marcadée.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Veuve Pigal, à vingt toises quatre pieds au-delà de l'encoignure de la grande rue du Fauxbourg, à gauche.



Borne posée dans le mur d'une maison à la Dame Doleau, à l'encoignure de ladite rue du côté du Rampart.

Borne posée dans le mur d'une maison au Domaine du Roi, à six toises ou environ, de la rue de Paradis, à droite.

Rue Poissonniere, & chemin de Clignancourt.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante à Monsieur de Monthelon, joignant le premier poteau marqué aux armes des Dames de Montmartre, à cinq toises au-delà du N° 10, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Courrois, à cent cinquante quatre toises, ou environ, au-delà de la rue de Bellefonds, à gauche.

Rue ou Cul-de-sac Bergere.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Levée, à soixante & dix-huit toises quatre pieds au-delà de l'encoignure de la rue Poissonniere, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur le Guay, à quatre-vingt-dix-sept toises, ou environ, de la rue Poissonniere, à gauche.

Rue d'Enfer.

Borne posée dans le mur d'une maison du Maître des Hautes-œuvres, à dix-sept toises au-delà de la rue Poissonniere, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Langlois, à vingt-huit toises au-delà de l'encoignure de la rue Poissonniere, à gauche.

Rue de Bellefonds. Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Moreau, à quatre-vingt-trois toises de l'encoignure de la rue Poissonniere, à droite.

Rue des Rosiers. Borne posée dans le mur d'une maison à la Dame Boule, à trente-six toises quatre pieds de l'encoignure de la Place du Cimetiere, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Mergeret, à dix toises au-delà du No 2, à gauche.

Rue de la Flache. Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Mergeret, à l'encoignure du Cimetiere, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur de la Bruyere, à onze toises au-delà du No 2, à gauche.

Rue du Four, ou des Francs-Bourgeois. Borne posée dans le mur de la maison du sieur Marchand, à huit toises trois pieds de l'encoignure de la grande rue, à droite.

Rue des Orfevres. Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Gamard, à six toises, ou environ, en-deçà du No 4, à droite.

Borne posée à la maison de la Dame Mercier, à seize toises au-delà du No. 1, à gauche.

Ruelle de la Borne.

Borne poſée à la maiſon du ſieur Deſmare, à huit toiſes trois pieds de l'encoignure de la grande rue, à droite.

Ruelle au Curé.

Borne poſée à la maiſon du ſieur Curé de la Chapelle, à vingt-une toiſes quatre pieds de l'encoignure de la grande rue, à droite.

Borne poſée à la maiſon de la Dame le Faucheur, à dix-huit toi es trois pieds de l'encoignure de la grande rue, à gauche.

Bornes du Fauxbourg Montmartre.

Grande rue du Fauxbourg Montmartre.

BORNE poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur de Seigre, à l'encoignure de la grande rue du Fauxbourg, du côté du Rempart.

Borne poſée à la derniere maiſon de la Paroiſſe du Fauxbourg, appartenante à la Veuve Rouſſeau, à l'encoignure de la rue Coquemart, à droite.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon au ſieur Deſterbec; à 165 toiſes deux pieds de l'encoignure de la rue Coquemart, à gauche.

Borne poſée dans le mur d'une maiſon à la Dame Maurice, à deux cent ſoixante-ſept toiſes un pied au-delà de l'encoignure de la rue ſaint Lazare, à gauche.

Rue Cadet & chemin de Clignancourt.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante au sieur de Monthelon, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur le Pas, à cinq toises ou environ, en-deça de l'encoignure de la rue de Bellefonds, à droite.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg appartenante à la Veuve Millet, à cent vingt-une toises en-deça de la rue Coquemart, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Guichart, à vingt-huit toises trois pieds au-delà de l'encoignure de la rue Jolivet, à gauche.

Rue saint Lazare.

Borne posée sur un pillier de pierre construit exprès dans le mur de clôture du Sieur le Guay, à droite.

Rue de la Planchette, ou des Postes.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Dame Boure, à neuf toises ou environ de la grande rue du Fauxbourg, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Bruslé, à deux cent six toises cinq pieds de l'encoignure de ladite rue du Fauxbourg, à gauche.

Rue de la Grange-Bateliere.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Demoiselle Ville-franche, formant encoignure sur le Rempart.



Rue ou chemin de la Grand'-Pinte.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur le Maire, à l'encoignure de la rue ou chemin de la Grand'Pinte, du côté du Rempart.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur le Maire, à dix toises ou environ de l'encoignure du Rempart.

Rue Jolivet.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Fournier, à quatre-vingt-onze toises cinq pieds au-delà de l'encoignure de la rue Cadet, & chemin de Clignancourt, à droite.

Ruelle de S. George.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Terrier, à huit toises de l'encoignure de la rue saint Lazare.

Ruelle du Moulin de la Tour.

Borne posée dans le mur d'une maison à Madame de Montmartre, à cinquante-quatre toises ou environ de l'encoignure de la rue saint Lazare, à gauche.

Rue Blanche.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Dame Couturier, à vingt-six toises de la rue Royale, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Dame Podevin, à deux cent quatre-vingt-trois toises un pied de l'encoignure de la rue saint Lazare, à gauche.

Rue Royale.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Regnier, à soixante-trois toises ou environ d'une ruelle de traverse, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison du sieur Lefranc, à soixante-douze toises trois pieds de l'encoignure de la rue blanche, à gauche.

Rue de Clichy.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Papillon, à cent soixante-dix-neuf toises un pied de l'encoignure de la rue saint Lazare, à droite.

Borne posée sur un pillier de pierre, construit exprès dans le mur de clôture du sieur Baudin, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Gilain, à deux cent soixante toises un pied au-delà de l'encoignure de la rue saint Lazare, à gauche.

Place de la Pologne & chemin.

Borne posée dans le mur d'une maison du sieur Dezouille, à trente-deux toises trois pieds de l'encoignure d'une ruelle, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Dupré, à vingt-une toises de l'encoignure d'une ruelle, à gauche.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Vincent, à dix toises de l'encoignure de la rue de l'Arcade.

Ruelle du Moulin Pivain. — Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Thevecin, à l'encoignure d'une ruelle.

Ruelle des Marais. — Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Dupré, à dix toises de l'encoignure de la Place.

Bornes du Fauxbourg Saint Honoré.

Grande rue S. Honoré.

BORNE posée dans le mur d'une maison au sieur Poupardin, à trois toises trois pieds de l'encoignure de la grande rue.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante à Damoiselle Audot, à l'encoignure du chemin des Porcherons, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Chaillan, à deux cens cinquante-huit toises au-delà de l'encoignure de la rue de Monceau, à droite.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante à M. Daguesseau, à l'encoignure des Champs-Elisées, à soixante-huit toises quatre pieds de l'encoignure du chemin de l'Egout, à gauche.

Borne posée dans le mur de la maison du sieur Aumont, à trois cens cinquante-deux toises trois pieds au-delà de l'encoignure de la ruelle de Chaillot, à gauche.

Rue ou chemin du Rempart.

Borne posée dans le mur de la maison du sieur Cevilly, à trois toises quatre pieds en deçà de la rue de Surenne, à droite.

Borne posée dans le mur de la maison de la Dame Girard, à vingt trois toises de l'encoignure de la grande rue dudit Fauxbourg, à gauche.

Rue de la bonne Morue.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à la Dame Foury, à sept toises trois pieds de l'encoignure de la grande rue, à gauche.

Rue ou chemin du Roule aux Porcherons.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Veuve Audot, à vingt-quatre toises ou environ de la grande rue du Fauxbourg, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison dépendante de la nouvelle Pépiniere, à trente-cinq toises deux pieds ou environ de l'encoignure de la rue de Clichy, à gauche.

Ruelle des Champs-Elisées.

Borne posée dans le mur d'une maison servant de Bureau d'entrée de la dépendance du Domaine, à neuf pieds de l'encoignure de la grande rue du Fauxbourg.

Rue d'Argenteuil, ou de l'Arcade.

Borne posée dans le mur d'un Pavillon dépendant de l'Hôtel de Soyecourt, à quatre-vingt-quinze toises deux pieds au delà de l'encoignure de la rue de la Magdeleine, à droite.



Quai de la Savonnerie.

Borne posée sur un des jambages de pierre de la Porte du Cours de la Reine, en face des Thuilleries.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Devaux, à douze toises trois pieds au-delà de la ruelle des Blanchisseuses.

Borne posée dans le mur d'une maison aux Dames Religieuses de Sainte-Marie de Chaillot, à soixante-sept toises au-delà d'une ruelle.

Borne posée à la derniere maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante au sieur Paumier, à cent quatre vingt-dix-neuf toises trois pieds de distance au-delà du centre de la demi-lune du Cours, à droite.

Rue ou chemin de Clichy.

Borne posée dans le mur d'une maison du sieur Soret, à cent cinq toises deux pieds au-delà du chemin des Porcherons au Roule, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Liard, à cent quatre toises quatre pieds au-dela du chemin des Porcherons au Roule, à gauche.

Rue de Monceau.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Moisson, à trente-huit toises de l'encoignure de la rue du Roule, suite de la rue du Fauxbourg, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Euret, à deux toises en-deçà du chemin de Clichy, à gauche.

Chemin le long de l'Egout.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Gautier, à six toises trois pieds de l'encoignure de la grande rue du Fauxbourg.

Ruelle de Chaillot.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Cavadan, à neuf toises de l'encoignure de la grande rue du Fauxbourg.

Borne posée dans le mur d'une maison dépendante de l'ancienne Pépinière, à trente-deux toises de l'encoignure de la grande rue.

Chemin le long de l'Egout.

Borne posée dans le mur de la dernière maison de la Paroisse du Fauxbourg, appartenante au sieur Lar[illegible], à soixante & treize toises de l'Egout.

Ruelle Hébert.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur P[illegible], à sept toises de l'encoignure de la grande rue de Chaillot.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Dame Hébert, à onze toises de l'encoignure de la grande rue de Chaillot.

Borne



Rue de Long Champs.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur de Villaine, à quarante-cinq toises de l'encoignure de la rue de Chaillot, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur de Queux, à cinquante-une toises quatre pieds de l'encoignure de la rue des Batailles, à gauche.

Rue des Batailles.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Lelu, à l'encoignure d'une ruelle.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Jamard, à l'encoignure de la ruelle des Blanchisseuses.

Ruelle des Batailles.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Lelu, à neuf toises de la rue des Batailles.

Borne posée dans le mur de clôture des Dames de Chaillot, à l'encoignure de la ruelle.

Ruelle Aubin.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Dame Aubin, à vingt-six toises trois pieds, ou environ, de la rue de Chaillot.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Pregaut, à vingt-cinq toises, ou environ, de la rue de Chaillot.

Bornes du Fauxbourg Saint Germain.

Chemin le long de la Riviere.

BORNE posée dans le mur d'une maison de la dépendance du Domaine du Roi, à soixante-cinq toises, ou environ, en-deça de la chaussée des Invalides.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Veuve Lecointre, à cinquante-quatre toises, ou environ, de l'encoignure de la rue de l'Université, près le Pont de l'Isle des Cignes.

Rue de l'Université.

Borne posée dans le mur d'une maison de la dépendance du Domaine du Roi, à soixante-sept toises en-deçà de la chaussée des Invalides.

Rue S Dominique.

Borne posée dans le mur d'une maison à M. de Bragouse, à quatre pieds au-delà de l'alignement du Rempart extérieur.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Villot, à deux cens vingt huit toises quatre pieds au-delà de l'encoignure de la rue de Châteauneuf.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Dame de Brillon, à cent quatre-vingt six toises trois pieds de l'alignement de la rue, à gauche.



Rue ou chemin de Grenelle.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur de Bragouse, à deux toises de l'alignement extérieur du Rempart.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Dame Daniel, à cent toises, ou environ, d'un chemin à côté de l'Hôtel Royal des Invalides, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Dame de Brillon, à cent quatre-vingt dix-huit toises, ou environ, de l'encoignure du chemin.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Dame Reuny, à trente-six toises au delà de l'encoignure d'un chemin.

Rue de Varennes.

Borne posée à l'endroit de l'alignement extérieur du Rempart, au bout de la rue de Varennes, dans le mur d'une maison aux Carmes Billettes.

Rue de Babylone.

Borne posée à l'endroit de l'alignement extérieur du Rempart, au bout de la rue de Babylone, sur un pillier de pierre.

Rue & chemin Plomet.

Borne posée dans le mur d'une maison du sieur de Saint-Martin, à treize toises au-delà de l'alignement extérieur du Rempart.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Maupeau, à quatre-vingt-

trois toises quatre pieds au-delà de l'alignement extérieur du Rempart.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Bachelier, à soixante-trois toises au-delà de l'alignement extérieur du Rempart.

Rue & chemin de Sevès.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Giroult, à trente-quatre pieds de l'alignement extérieur du Rempart, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Durfoy, à vingt-neuf toises en-deçà d'un chemin de traverse.

Borne posée dans le mur d'une Maison au sieur Durfroy, à sept toises, ou environ, en-deçà d'un chemin de traverse.

Rue du Cherchemidy, ou chemin de Vaugirard.

Borne posée dans le mur de clôture d'un Jardin à Madame de Chavannes, à l'encoignure de la rue, du côté du Rempart.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Barbier, à cent soixante & treize toises, ou environ, au-delà de l'encoignure de l'alignement extérieur du Rempart.

Borne posée dans le mur de clôture d'une Maison au sieur Guibert, à gauche.

Rue & chemin de Vaugirard.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Dame de Chavannes, à

l'encoignure de la rue, du côté du Rempart.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Guibert, nommée la maison du Moulin de la Pointe.

Bornes du Fauxbourg Saint Michel.

Rue d'Enfer & chemin d'Orléans.

BORNE posée dans le mur de clôture des Dames du Port-Royal, à l'encoignure de la rue de la Bourbe.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Monbarquet, à cinquante-six toises au-delà de la clôture du Couvent des Peres de l'Oratoire de l'Institution.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à la Veuve d'Aubuisson, à cent huit toises cinq pieds au-delà de l'encoignure de la rue Maillet, à gauche.

Rue du Fauxbourg S. Jacques.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Mercier, attenante les RR. PP. Capucins, à huit toises, ou environ, au-delà de l'encoignure de la rue des Capucins.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à la Veuve Potry, à cent trente-deux toises deux pieds, ou environ, au-delà de l'encoignure de la rue Maillet, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison à la veuve l'Abbé, à quatre-vingt-dix-neuf toises au delà de l'encoignure d'une ruelle, à gauche.

Ruelle de l'Observatoire.

Borne posée dans le mur d'une maison, de la dépendance du Château d'eau, à quarante-huit toises cinq pieds ou environ, au-delà de l'encoignure de la rue Maillet.

Borne posée dans le mur d'une maison de la dépendance du Domaine, faisant l'encoignure de la rue Maillet.

Rue des Capucins.

Borne posée dans le mur de clôture d'une maison aux RR. PP. de Sainte Geneviéve, faisant encoignure sur la rue des Bourguignons, & retour sur le Rempart.

Rue de la Santé & chemin de Gentilly.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante aux RR. PP. de Sainte Geneviéve, faisant l'encoignure de la rue de la Santé.

Borne posée à l'encoignure du mur du Clos des RR. PP. Capucins, du côté de la Campagne à l'encoignure d'une ruelle.

Borne posée dans le mur d'une maison de la dépendance du Domaine, à cent trente-huit toises quatre pieds au-delà de l'encoignure de la rue, du côté du Rempart, à gauche.

Bornes du Fauxbourg S. Marcel.

Rue Mouffetard.

BORNE posée dans le mur d'une maison au sieur Bouillerot, faisant encoignure sur l'égout du Pont-aux-Tripes.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Hubert, à l'encoignure du chemin du Moulin des Prés.

Borne posée dans le mur d'une maison à la Dame Bezieres, vis-à-vis le chemin du Moulin des Prés.

Rue de l'Oursine.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Robert, faisant encoignure sur la rue Mouffetard.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur de Lafolie, à cent dix toises en deçà de l'encoignure de la rue de la Santé, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison aux Dames Religieuses Cordelieres, à une toise quatre pieds en-deçà de l'encoignure du chemin de Gentilly.

Rue des Bourguignons.

Borne posée dans le mur de face d'une maison au sieur Mignot, faisant l'encoignure de la rue de l'Oursine.

Rue du petit Gentilly. Borne posée dans le mur d'une maison aux Dames Religieuses Angloises, faisant l'encoignure de la Place du Champ de l'Alouette.

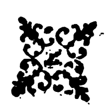
Rue Payen, ou de la Barriere. Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Dumont, faisant l'encoignure de la rue des Angloises, ou Neuve S. Jean de Latran.

Borne posée dans le mur d'une maison de la dépendance du Clos Payen, à cinquante-neuf toises trois pieds au-delà de l'encoignure de la rue du Champ de l'Alouette.

Rue Croullebarbe. Borne posée dans le mur d'une maison de la dépendance de la Manufacture Royale des Gobelins, à soixante & treize toises, ou environ, au-delà de l'encoignure de la rue Mouffetard.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Divot, à cent soixante toises, ou environ, de l'encoignure de la rue Mouffetard.

Chemin du Moulin des Prés. Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Hubert, à neuf toises au-delà de l'encoignure de la rue Mouffetard.



Bornes du Fauxbourg S. Victor.

Rue S. Victor, ou du Jardin Royal.

BORNE posée dans le mur d'une maison attenante le mur du Jardin Royal, à gauche.

Rue Censier, ou vieille rue saint Jacques.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur de Neuf-Maisons, faisant l'encoignure de la rue Saint Victor.

Borne posée dans le mur d'une maison dépendante de la Communauté des Cent-Filles de la Miséricorde, à l'encoignure de la rue du Pont-aux-Biches.

Rue de la Muette, ou Fer à Moulin.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à la Communauté des Dames de la Miséricorde, à deux toises quatre pieds de l'encoignure de la rue du Pont-aux-Biches.

Chemin le long de la Riviere.

Borne posée dans le mur de Pignon d'une maison au sieur Bouillon, faisant l'encoignure du Rempart.

Borne posée dans le mur d'une maison dépendante de l'Hôpital Général, à l'encoignure du chemin & rue de Poulivaux.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Trouvin, à soixante-sept toises onze pouces, ou environ, en-deçà de la rue du Fauxbourg S. Victor.

Rue de Poullivaux.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante à la Dame Cartier, à cinquante-une toises, ou environ, en-deçà de la ruelle du Marché aux Chevaux.

Chemin de l'Hôpital & Marché aux Chevaux.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Descourtils, à vingt-neuf toises au delà du N°. 1.

Borne posée dans le mur d'une maison au sieur Bouron, à treize toises & demi, ou environ, en-deçà de l'encoignure de la rue du gros Caillou.

Chemin des murs de l'Hôpital.

Borne posée dans le mur d'un Edifice joignant le mur de clôture de l'Hôpital-Général, à quatre-vingt toises cinq pieds de l'encoignure du chemin du Marché aux Chevaux, à gauche.

Chemin & rue du Banquier.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante aux Héritiers de Beaune, à vingt-cinq toises quatre pieds de la rue Mouffetard, à droite.

Borne posée dans le mur d'une maison appartenante au sieur Bregé, à l'encoignure du chemin d'Ivry.

Chemin de traverse. — Borne posée dans le mur de clôture d'une maison au sieur Housseau, à l'encoignure de la rue du Banquier.

Vieux chemin d'Ivry. — Borne posée dans le mur d'une maison appartenante aux Héritiers Brillet, à trente-une toises trois pieds, ou environ, au delà de l'encoignure de la rue du Banquier, à gauche.

Chemin d'Ivry. — Borne posée dans le mur de la maison du sieur Bregé, à dix toises au-delà du N°. 1. à droite.

ARTICLE 210.

Des murs de clôture hors des Villes & Fauxbourgs d'icelles.

HORS lesdites Villes & Fauxbourgs, on ne peut contraindre le Voisin à faire Mur nouvel, séparant les cours & jardins; mais bien les peut-on contraindre à l'entretenement & réfection nécessaire des murs anciens, selon l'ancienne hauteur desdits murs, si mieux le Voisin n'aime quitter le droit de mur & la terre sur laquelle il est assis.

Conférence de l'Article 210.

Calais, 196. Auxerre, 102. comme à Paris.

Estampes, 80 : On peut contraindre le voisin à réparer la clôture qui tombe en ruine.

Boulonois, art. 132 : Chacun peut clorre le quint de son fief, & chaque censier une mesure de cinq quarterons de terre, pourvu qu'il y ait une maison sans préjudice des anciens clos, le tout franc de pâturage, art. 167, 169, 172. Si ce sont des haies, il faut les reculer de deux pieds & demi dans les bornes du terrain, & d'un pied & demi contre les vents de mer ; la clôture de morte haie se fait de borne à autre. Montreuil, art. 13. un pied & demi contre les vents de mer, deux pieds contre le vent d'Amont. S. Omer, tit. 2. art. 13 de même. Hesdin, tit. 2. art. 54, 55, deux pieds & demi en tous cas, haie morte de borne à autre.

Orléans, 259. Chênes, Noyers, Ormes, doivent être à 4 toises des vignes du voisin, les haies d'épine blanche & non noire à un pied & demi de la terre dudit voisin, art. 250. Un Pré en pâturage possédé par indivis par plusieurs Propriétaires, ne peut-être clos par l'un des conseigneurs au préjudice des autres, art. 251 : Si l'on a passé dans un héritage parce que le chemin étoit mauvais, cela n'attribue aucun droit de voie publique.

Lorraine, tit. 14. art. 24 : Par quelque tems qu'un héritage joignant à cours, jardins & autres héritages fermés, ait demeuré ouvert au vain pâturage en tems non défendu, on ne peut pour ce empêcher le Seigneur de l'héritage de le fermer quand bon lui semble.

Bretagne, art. 393, 394 : Si quelqu'un veut clorre des héritages, où plusieurs aient accoutumé d'aller & venir, justice doit borner les chemins & laisser au par-dessus clorre lesdits héritages.

Normandie, art. 83 : Il est loisible de s'entourer de fossés & haies, en gardant les chemins royaux de la largeur de l'Ordonnance.

Voyez dans la Conférence de l'Article 209. Château-Neuf, Chartres, Clermont, Nantes, Bar, Sedan.

Explication.

1. Il y a trois cas différens à expliquer sur cet Article 210 de la Coutume, pour les murs de clôture à la Campagne & aux Villages hors les Villes & les Fauxbourgs. Le premier concerne les nouveaux murs de séparation à faire. Le second est pour l'entretien & la réfection des anciens; & le troisieme cas est, que l'un des Voisins a la faculté d'abandonner le droit qu'il a sur l'ancien mur de clôture, pour n'être pas contraint de contribuer à son entretien, ni à sa reconstruction.

2. A l'égard de l'entretien & réfection nécessaire à faire aux anciens murs de clôture mitoyens, à la Campagne & dans les Villages, au second cas, l'un des Voisins peut contraindre l'autre Voisin qui veut se servir du mur, à contribuer aux frais de son entretien & de sa réfection seulement, selon son ancienne hauteur & qualité; mais il ne le peut contraindre à contribuer pour le refaire plus haut, ni d'une autre construction qu'il étoit anciennement: & celui qui voudroit faire le mur plus haut & d'une autre qualité de matériaux, en payeroit seul la plus grande dépense; c'est-à-dire, que le Voisin qui se contenteroit de l'ancienne hauteur & qualité du mur, ne contribueroit qu'à la moitié de la dépense pour le refaire comme il étoit, & l'autre payeroit le surplus; & ledit mur ne seroit mitoyen que jusqu'à la hauteur qu'il étoit anciennement, & seulement pour l'usage à quoi il auroit pu servir. (a)

(a) Cet Article 210 décide qu'on ne peut demander à son Voisin de contribuer à une plus grande hauteur qu'à celle

3. Mais au troisieme cas, l'un des Voisins peut refuser de contribuer à la réfection du mur de clôture mitoyen, en abandonnant à l'autre qui le feroit refaire à ses dépens seul, le droit qu'il avoit au mur & aussi au fonds de terre sur lequel il est assis; & le mur ne seroit plus mitoyen à celui qui l'auroit voulu abandonner de bon gré; mais le Voisin qui profiteroit de la renonciation de l'autre, doit reconstruire & entretenir le mur de clôture en bon état, n'étant pas juste qu'il y fasse renoncer son Voisin, & qu'il laisse périr le mur pour profiter du

que ce mur de clôture à reconstruire avoit anciennement; mais il ne s'ensuit pas delà qu'on ne puisse exiger une autre construction que celle qu'il avoit, & qu'il faudroit que celui qui souhaiteroit une meilleure construction, la fit à ses dépens. Il y a dans la Campagne des murs de clôture d'une si mauvaise construction, qu'on ne pourroit pas répondre de la durée de ces murs pendant deux années; tels sont des murs construits partie en platras, & partie en pierrailles avec mortier, souvent de terres légeres; un coup de vent est suffisant pour jetter par terre ces sortes de murs. Seroit-il juste qu'un Particulier, qui ne voudroit pas être continuellement exposé à relever ces murs, & qui s'intéresseroit à la conservation des arbres fruitiers qu'il auroit planté contre ces murs, avantages qui sont communs avec le Voisin; seroit-il juste, dis-je, que ce Particulier, pour le bien de la communauté, fît le surplus de la dépense à ses frais? Non certainement: tant que ce Particulier ne demandera pas une construction extraordinairement solide, & qu'il n'y aura pas de dépense superflue dans sa demande, je pense que le Voisin ne peut se dispenser d'y contribuer pour moitié. Il ne peut pas opposer qu'il n'est pas en état de supporter une pareille dépense: il a la faculté de renoncer à la propriété du mur, & de le laisser reconstruire à son Voisin; mais de prétendre profiter de la durée d'un mur & de ses autres avantages, & ne point y contribuer pour moitié, cela est entiérement contraire à l'équité.

droit qu'il avoit au fonds de la terre, de la moitié de l'épaisseur du mur. (b)

4. Celui qui fait refaire le mur mitoyen à ses dépens seul, doit prendre en bonne & dûe forme la situation du mur & la déclaration de l'abandon que son Voisin lui a fait, tant du mur que du fonds sur lequel il est assis. Si celui qui a fait l'abandon, veut par la suite se servir & rentrer dans le droit du mur pour se le rendre mitoyen, il doit faire à l'autre le remboursement, tant de la moitié de la valeur du mur, que du fonds de terre d'icelui. Ainsi jugé par Sentence des Requêtes du Palais, du 29 Janvier 1664, entre Maître Philippe le Vasseur, & Demoiselle Elisabeth Charon, pour un mur séparant les jardins de leurs Maisons, sis au Village de Picpus: Parties ouies, la Cour a condamné ladite Demoiselle à payer, tant la moitié du mur, que la moitié du fonds de terre sur lequel le mur est assis, & les intérêts auxquels se pouvoient monter les estimations; sçavoir, du fonds de terre, du jour que ladite Demoiselle & ses Auteurs s'en sont servis; & à l'égard du mur, depuis que ladite demande a été faite.

5. A l'égard de celui qui veut clorre son héritage situé hors les Villes & les Fauxbourgs, ainsi qu'il est contenu au premier cas de cet Article 210 de la Coutume, il le peut faire en faisant le mur à ses

(b) Il faut que celui qui a acquis la propriété entiere d'un mur de clôture au moyen de la renonciation de son Voisin, entretienne ce mur en bon état, de maniere que son Voisin n'en reçoive aucune incommodité ni dommage; & s'il en arrivoit quelqu'un, soit par chûte ou autrement, le Propriétaire du mur seroit tenu de l'indemniser.

dépens seul, & le posant entiérement sur le fonds qui lui appartient, joignant sans moyen à l'héritage de ses Voisins: mais ceux qui se veulent clorre, sont tenus d'en faire avertir leurs Voisins par une simple signification, & prendre alignement avec la ligne qui sépare leurs héritages.

6. Si deux Voisins en Campagne, hors les Villes & les Fauxbourgs, étoient bien & entiérement clos de toutes parts, à la réserve du côté qui sépare leurs héritages, l'un des Voisins ne pourroit pas contraindre l'autre à contribuer à faire un mur de clôture pour se séparer l'un de l'autre; mais il pourroit y faire construire le mur entiérement à ses dépens & sur son propre fonds, joignant sans moyen à l'héritage de son Voisin, en lui faisant signifier & prenant alignement avec lui, & par écrit, de la ligne qui sépare leurs héritages; lequel alignement l'autre ne lui pourroit pas refuser, & il y seroit contraint en cas de refus. (c)

7. Celui qui voudroit clorre un héritage en pleine Campagne, en un lieu où il n'y auroit aucune clôture pour faire un jardin & maison, un parc, ou autrement, s'il n'y avoit pas de défense de par le Roi ou de l'Etat, il pourroit faire construire ses murs entiérement sur son propre fonds, joignant sans moyen à l'héritage de ses Voisins, en leur faisant signifier à tous, & prenant alignement avec chacun d'eux séparément, de la ligne qui sépare

(c) Celui qui ne voudroit point de clôture seroit contraint de donner alignement à son Voisin de la ligne séparant leurs héritages, mais sans frais de sa part: il est dispensé de contribuer à cette clôture; par conséquent il est aussi déchargé des frais pour parvenir à cette clôture: en laissant les lieux dans le même état, il n'a aucuns frais à faire, à moins qu'il n'y eût de la difficulté pour le bornage.

leurs héritages, n'y ayant point de Loi qui oblige ceux qui veulent faire clorre leurs héritages en Campagne, de laisser un espace de leur terrein hors de leurs murs, pour servir à ce que l'on nomme le tour de l'échelle. (d)

8. Néanmoins, si celui qui veut faire un grand clos en Campagne, juge qu'il lui est avantageux de laisser un espace de son terrein par le dehors de ses murs pour le tour de l'échelle, afin d'empêcher ses Voisins de labourer au pied de ses murs, & de les dégrader, il le doit également faire signifier à tous ses Voisins, chacun en particulier, & prendre alignement avec eux, en bonne & dûe forme, de la ligne qui sépare leurs héritages, & énoncer dans l'acte la largeur du terrein qu'il veut laisser hors ses murs, jusqu'à la ligne de séparation de son héritage d'avec les héritages de ses Voisins; car s'il négligeoit de prendre cette précaution, ses Voisins, par la suite, lui pourroient disputer l'espace du terrein qu'il auroit laissé hors de ses murs, & prétendre que ce terrein feroit partie de leurs héritages; & faute de preuve, si ces Voisins se vouloient clore aussi, ils pourroient se rendre lesdits murs mitoyens,

(d) Quoiqu'il n'y ait point de Loi qui oblige un Particulier qui veut se clorre, de laisser un espace de terrein au-delà de sa clôture, qui se nomme le tour de l'échelle, il y a cependant une justice que cela soit ainsi: il peut se détacher de ce mur des gravois provenans des crépis, soit en plâtre, soit en mortier; il peut tomber des parties de cette clôture lorsqu'elle devient caduque, lesquelles par leur chûte sur les fruits, soit bleds ou autres, les gâteroient & endommageroient; il faut donc, en ce cas, que le Propriétaire de la clôture indemnise ses Voisins du tort causé par ses murs. Il seroit plus sûr de laisser un espace de terrein pour se mettre à l'abri de toutes les difficultés qui pourroient arriver à ce sujet de la part des Voisins.

& contraindre celui qui auroit clos le premier, à recevoir le remboursement de la moitié de la valeur des murs & du fonds de terre sur lequel ils seroient assis, conformément aux Articles 194 & 212 de la Coutume, sans lui rien payer pour l'espace du terrein qu'il auroit laissé de son fonds hors de ses murs.

9. Le Praticien Universel, Tome IV. de l'édition de 1713, page 60, rapporte un acte de notoriété donné par M. le Lieutenant Civil, qui explique ce que c'est que le tour de l'échelle, sur la Requête judiciairement faite par Maître Billouard, Procureur de Dame Marie de Cambrey, veuve de Messire Charles Desfontaines, Chevalier, Seigneur du Plessis Tolissinbillier, contenant que par un traité fait entr'elle & Nicolas Devau, il a été convenu que, pour séparer les cours & les jardins des Parties, ledit Devau feroit faire à ses dépens un mur, au lieu des haies & palissades qui séparoient lesd. jardins & cours, & dans le même alignement, avec stipulation que ladite Dame du Plessis se réservoit le tour de l'échelle le long du mur, du côté dudit Devau, en cas qu'elle voulût construire quelque Bâtiment contre ledit mur, requérant qu'il vous plût lui donner acte de notoriété, quelle doit être l'étendue dudit tour de l'échelle, suivant l'usage du Châtelet: Nous, après avoir pris l'avis des Avocats & Procureurs, communiqué aux Gens du Roi & conféré avec les Juges de ce Siége, attestons par acte de notoriété, que le tour de l'échelle est de trois pieds de distance, du pied du mur au rez-de-chaussée, à laquelle distance l'échelle doit être mise pour être posée au haut du mur, lequel ne s'établit pas sans titre entre Voisins, d'autant que celui qui bâtit peut bâtir sur son héritage jusqu'à l'ex-

tremité d'icelui, ou un mur mitoyen; auquel cas il n'y a pas de droit pour le tour de l'échelle: & s'il convient faire quelques rétablissemens à un mur non mitoyen, mais bâti sur l'héritage de celui qui le veut faire rétablir, il doit faire le service & les ouvrages de son côté; & s'il est mitoyen, des deux côtés respectivement: & si une personne, en bâtissant un mur, s'est retirée sur soi de trois pieds, comme il est Propriétaire de ces trois pieds, c'est en ce cas qu'il a droit du tour d'échelle; ce qui n'est pas une servitude, mais une jouissance du droit qu'a chaque Propriétaire de jouir de son héritage: ce que nous attestons être l'usage qui se pratique au Châtelet. Ce fut fait & donné par Messire Jean le Camus, Chevalier, Conseiller du Roi en tous ses Conseils, Maître des Requêtes ordinaire de son Hôtel, Lieutenant Civil de la Prévôté & Vicomté de Paris, le 23 Août 1701. Signé Gaudion, Greffier.

10. Par ce qui est dit dans l'acte de notoriété rapporté ci-dessus, que celui qui bâtit un mur, le peut bâtir sur son héritage, il appert ce qui a déja été expliqué, que celui qui se veut clorre, peut poser son mur sur son fonds, joignant sans moyen à l'héritage de son Voisin.

11. Si celui qui s'est clos le premier, a laissé l'espace du tour de l'échelle hors ses murs, & qu'il y en ait un acte valable qui le prouve, le Voisin qui se veut clorre ensuite, peut faire construire un autre mur joignant sans moyen à l'espace que le premier a laissé de son héritage, hors ce mur premier fait; ensorte qu'il resteroit une ruelle qui appartiendroit au premier.

12. Si celui à qui appartient l'espace du terrein qui auroit été laissé pour le tour de l'échelle, vou-

loit le remettre dans son clos, il pourroit démolir son premier mur, & contraindre l'autre à recevoir le remboursement de la moitié de son second mur, & du fonds sur lequel il seroit bâti, ainsi qu'il est dit ci-dessus, suivant les Articles 194 & 212 de la Coutume.

13. C'est pourquoi, dans les cas précédens, celui qui se voudroit clorre le dernier, feroit bien de faire des offres au premier de lui payer la valeur du terrein de l'espace du tour d'échelle, ensemble le remboursement de la moitié de la valeur du mur & de son fonds, & par ce moyen rendre mitoyen le premier mur; ce qui leur épargneroit à tous deux la dépense de faire deux murs: mais cela ne se pourroit faire que de gré à gré, & non par contrainte.

14. Par l'Acte de notoriété rapporté dans la neuvieme Glose ci-dessus, la largeur du tour de l'échelle étant fixée à trois pieds, il s'ensuit que celui qui voudroit construire un Edifice sur son héritage, dont le toît auroit son égoût par le côté de l'héritage de son Voisin, seroit tenu de laisser un espace de son terrein en forme de ruelle, de trois pieds de large, entre la face du mur de son Edifice, & la ligne qui sépare son héritage de l'héritage de son Voisin, pour recevoir les eaux du toît de son Edifice, & donner de la pente à cette ruelle, pour y faire écouler les eaux par chez lui; ensorte que l'héritage de son Voisin n'en fût pas incommodé. Et s'il y avoit un mur mitoyen ou appartenant à l'autre Voisin seul, pour séparer les héritages, celui qui feroit écouler les eaux du toît de son Edifice par la ruelle du tour de l'échelle, seroit aussi tenu de la faire paver, pour empêcher l'eau de pénétrer aux fondemens du mur de séparation des héritages.

15. Les haies mitoyennes qui ſéparent deux héritages, doivent être entretenues & replantées à frais communs par les deux Propriétaires des héritages, & l'un des deux Propriétaires peut contraindre l'autre à contribuer à l'entretien & rétabliſſement de la haie, ou à renoncer par un acte valable & par écrit, au droit qu'il avoit à la haie & au fonds de terre ſur lequel elle eſt plantée, à condition que celui au profit duquel la haie ſeroit abandonnée, la doit faire réparer ou l'entretenir en bon état.

16. Les haies vives qui ſéparent les héritages, doivent toujours être réputées mitoyennes en quelque cas que ce ſoit, s'il n'y a titre au contraire, & le milieu de la haie ſera la ſéparation des héritages. (e)

17. Un Voiſin qui ſe voudroit clorre d'une haie vive en campagne, la peut planter à ſes dépens, & en prendre toute la largeur & épaiſſeur de ſon côté & ſur ſon propre fonds, & laiſſer trois pieds de diſtance entre le milieu du plan de la haie & l'héritage de ſon Voiſin, ſuivant l'uſage des environs de Paris; & celui qui fait planter la haie, doit prendre un acte de l'alignement avec ſes Voiſins. (f)

(e) A moins que ces haies vives ne ſoient accompagnées de foſſés, leſquels, comme il a été dit ci devant, déſignent à qui appartiennent ces haies.

(f) On laiſſe trois pieds de diſtance entre les haies & l'héritage du Voiſin, tant pour que ces haies puiſſent s'épaiſſir ſans couvrir l'héritage du Voiſin, qu'afin que les racines aient la faculté de s'étendre. Si cependant elles s'étendoient au-delà des trois pieds ſur l'héritage du Voiſin, le Propriétaire de la haie ſeroit tenu d'en interrompre le cours par une tranchée, au cas que le Voiſin le demandât.

18. Les haies vives se peuvent faire de toute sorte de plan qui a racine, comme sureau, charmille, érable, rosiers, églantiers, épines blanches & noires, & autres sortes de plans. On remarquera que l'épine blanche étale moins ses racines que la noire, & le milieu de la tige de toutes ces sortes de plans, doit être sur la ligne qui sépare les héritages, si la haie est mitoyenne; & à trois pieds de l'héritage du Voisin, s'il a plu à l'un de la planter sur son fonds, & à ses dépens seul.

19. On plante quelquefois des arbres au long de la ligne qui sépare les héritages, pour y servir de bornes, & ces arbres sont mitoyens; ensorte que l'un des Voisins ne les peut pas faire couper ni ébrancher sans le consentement de l'autre; & si ce sont des arbres fruitiers, chacun des Voisins cueille les fruits des branches qui sont de leur côté & au-dessus de leur héritage : l'un ni l'autre des Voisins ne peut couper les racines de ces arbres, ni faire quoi que ce soit de son côté qui y puisse causer du dommage. (g)

20. Si le tronc de l'arbre est entiérement sur l'un des héritages voisins, l'arbre appartient en entier à celui sur l'héritage duquel il est planté, quoique les branches ou racines passent sur l'héritage voisin, & celui sur l'héritage duquel est l'arbre, le peut faire couper à son profit. Et aussi l'autre Voisin peut contraindre en Justice le Propriétaire de l'arbre, à

(g) Il seroit plus juste de cueillir en commun le fruit de ces arbres, que de cueillir ceux des branches qui se trouvent au-dessus de chacun des héritages que ces arbres séparent, parce qu'il pourroit arriver que la séve se portât plus facilement d'un côté que de l'autre, par l'exposition au Soleil, quoique ces arbres tirassent leurs sucs & nourritures d'une terre mitoyenne.



couper toutes les branches & racines qui passent de son côté ; mais s'il les veut bien souffrir, il lui est permis de prendre les fruits des branches qui s'étendent sur son héritage. (h)

21. En plein champ, l'on ne peut pas planter des arbres en plein vent, à hautes tiges, plus près de six pieds de l'héritage de son Voisin, à compter du centre du tronc de l'arbre, jusqu'à la ligne qui sépare les héritages, notamment si ce sont des Charmes, des Tilleuls, des Maronniers, & autres arbres de cette nature, soit pour former des avenues ou autrement : mais à l'égard des Noyers, des Ormes, & des Chênes, il faut neuf pieds de distance, parce qu'ils étendent leurs racines & leurs branches plus loin que les autres. (i)

(h) Si le Propriétaire voisin veut bien souffrir l'extension des branches & racines de cet arbre, cela ne lui donne point le droit de recueillir les fruits des branches qui s'épanouissent au-dessus de son terrein ; c'est une complaisance qu'il veut bien avoir pour son Voisin, qui ne lui acquiert aucune propriété dans cet arbre.

(i) Il n'y a point de distance fixée pour planter un arbre de haute tige ou futaie vers l'héritage voisin ; cela dépend de la nature des arbres & de leur situation. De la nature, parce que si ce sont des Ormes, dix-huit pieds de distance ne suffiroient pas entre le pied de ces arbres & l'héritage voisin, à moins qu'on n'eût soin de couper les racines de ces arbres & de les empêcher de s'étendre du côté du Voisin : il faut que le Voisin ne souffre aucun dommage de ces arbres. Cela dépend aussi de leur situation, parce que si ces arbres se trouvent situés de maniere qu'ils couvrent l'héritage voisin par leur ombre, & empêchent l'exposition au Soleil, il n'y a point de doute qu'il faut que ces arbres soient assez éloignés de l'héritage voisin, pour n'en point empêcher l'exposition au Soleil, sur tout dans les heures où sa chaleur agit le plus efficacement sur les fruits. Cette question deviendroit plus douteuse, s'il ne s'agissoit point d'héritage en plein

22. Dans les jardins, parcs, ou autres héritages clos de mur, ſi le mur appartient & eſt bâti ſur le fonds de celui à qui eſt le clos, & joignant ſans moyen à l'héritage de ſon Voiſin, le Propriétaire du clos peut planter des arbres en eſpaliers, joignans le mur; mais ſi le mur eſt mitoyen, il faut ſix pouces de diſtance entre la tige de l'arbre & le mur; & ſi le mur n'étoit pas mitoyen, & qu'il appartienne à l'autre Voiſin, l'on ne pourroit pas y planter des arbres en eſpaliers, plus près de dix-huit pouces de diſtances du mur, à compter du centre du tronc ou tige de l'arbre, & aucune de ſes branches ne pourroit être attachée contre le mur appartenant à autrui. (k)

23. A l'égard des arbres à hautes tiges en plein vent, ils peuvent être plantés dans les héritages clos de murs, à trois pieds de diſtance entre le centre de la tige ou tronc de l'arbre, & la ligne qui ſépare l'héritage du Voiſin; enſorte que ſi le mur

campagne; s'il s'agiſſoit, par exemple, d'un parc dont les bois & allées mettroient à l'abri des terres voiſines, cela ſouffriroit plus de difficulté, parce qu'un parc n'eſt pas cenſé devoir être entiérement découvert, ſans allées ni bois: cependant il ſeroit juſte que les héritages voiſins n'en ſouffriſſent aucun dommage.

(k) Dans les parcs, jardins ou autres héritages clos de murs, lorſque les murs de clôture ſont mitoyens, les Propriétaires n'obſervent aucune diſtance entre la tige de leurs arbres fruitiers & ces murs; ils les poſent ou plantent contre: il ſeroit cependant plus à propos de les planter à ſix pouces de diſtance de ces murs, pour empêcher que ces arbres, en groſſiſſant, ne pouſſent & dégradent le mur mitoyen. A l'égard de la diſtance fixée de dix-huit pouces, pour l'éloignement des eſpaliers des murs qui ne ſont pas mitoyens, il n'y a point de diſtance fixée; il ſuffit que les racines de ces arbres ne pénetrent point dans ce mur non mitoyen, & que les branches ne ſoient point attachées ſur ledit mur.



appartient à un ſeul, & eſt entiérement ſur le fonds de celui qui fait planter les arbres, l'épaiſſeur du mur ſera compriſe dans la diſtance de trois pieds. Si le mur eſt mitoyen, les trois pieds ſe compteront du milieu de l'épaiſſeur du mur; mais ſi le mur appartient à l'autre Voiſin ſeul, les trois pieds ſeront francs entre le devant du mur & le centre du tronc de l'arbre. Si cependant les branches & les racines des arbres paſſent ſur l'héritage du Voiſin, il peut contraindre celui à qui il appartient, à couper ce qui excede de ſon côté; & auſſi c'eſt à celui à qui les arbres appartiennent, à rétablir le dommage que les arbres causeront au mur dans ces trois cas différens. (1)

24. Les paliſſades de charmille, d'érables, d'ifs, & d'autres ſemblables, ſe peuvent planter à un pied & demi de diſtance entre le centre de la tige & la ligne qui ſépare les héritages; enſorte que ſi le mur de clôture appartient en entier à celui

(1) Cette diſtance de trois pieds n'eſt pas plus déterminée que les précédentes.

Voyez ce qui a été dit ci-deſſus ſur l'Article 21, à quoi l'on ajoutera, que s'il s'agiſſoit de deux jardins ou parcs, contigus l'un à l'autre, il y a bien moins de difficulté, parce que s'il ſe trouve des arbres de part & d'autre des murs, & qu'ils ſoient mitoyens, il n'y a point de diſtance à obſerver, pourvû que les troncs ou racines de ces arbres ne puiſſent cauſer la chûte de ces murs. Si les murs n'étoient pas mitoyens, il faudroit tellement éloigner ces arbres, que ces murs n'en puſſent être aucunement endommagés, à moins que le Propriétaire des arbres ne voulût s'expoſer au dédommagement. Il faut encore obſerver que les branchages des arbres ne doivent point s'étendre ſur l'héritage d'autrui; qu'il les faut couper à plomb de la ſéparation deſdits héritages, à moins que les Propriétaires voiſins ne ſe permettent réciproquement l'étendue des branches de leurs arbres.

qui fait planter la palissade, elle pourra être plantée joignant le mur. Si le mur est mitoyen, ce sera à un pied & demi du milieu du mur; & si le mur appartient à l'autre Voisin seul, ce sera à un pied & demi du parement du mur au rez-de-chaussée. (m)

(m) Ce qui a été dit sur les Articles ci-dessus, se peut appliquer à cet Article 24: la distance de dix-huit pouces marquée en cet Article pour la distance des palissades, n'étant pas plus déterminée que celle des Articles précédens.

ARTICLE 211.

Si Murs de séparations sont mitoyens.

TOUS murs séparans Cours & Jardins, sont réputés mitoyens, s'il n'y a titre au contraire: & celui qui veut faire bâtir nouveau mur, ou refaire l'ancien corrompu, peut faire appeller son Voisin pour contribuer au Bâtiment ou réfection dudit mur, ou bien lui accorder Lettres que le mur soit tout sien.

Conférence de l'Article 211.

Melun, 193. Estampes, 76. Laon, 271. Rheims, 355. Orléans, 234. Bar, 175. Calais, 197. comme à Paris, contraint à bâtir ou à renoncer à la propriété. Troyes 43. Châlons, 135: répute les murs mitoyens, à moins qu'il n'y ait corbeaux, filets, &c. d'un côté seulement qui désignent qu'un seul voisin est Propriétaire, ou que le mur porte la maison d'un seul voisin, s'il n'y a titre au contraire. Rheims. 355. de même. Estampes, 80. contraint de bâtir.

Sedan, 292 : Tous murs réputés mitoyens deux pieds en terre & huit au-dessus.

Melun, 198 : Le mur reste propre à celui qui l'a fait construire 6 mois après avoir sommé le voisin d'en rembourser sa part. Laon, 272. Châlons, 134, 139. Montfort, 79. Mantes, 101. Rheims, 360. Dourdan, 68.

Nivernois, ch. 10. art. 4 & 5 : Le mur reste propre à celui qui l'a édifié un an après avoir sommé le co-Seigneur de rembourser sa part. Bourbonnois, 514. de même.

Explication.

1. Le commencement de cet Article 211 de la Coutume est général, tant pour les Villes & les Fauxbourgs, que pour les Champs ; & tous murs séparans non-seulement les cours & les jardins, mais aussi toutes sortes d'héritages entre deux Voisins, sont réputés mitoyens, jusqu'à la hauteur de clôture, s'il n'y a un titre au contraire : & si l'un des Voisins prétend que le mur appartient à lui seul dans la hauteur de clôture, il faut qu'il justifie ce qu'il avance par un titre par écrit, sinon le mur sera réputé commun & mitoyen entre les deux Voisins, mais jusqu'à la hauteur de clôture seulement.

2. Les marques d'Architecture faites aux murs en les construisant, comme les chaperons, ou un égout tout d'un côté, & élevé droit & à plomb de son parement de l'autre côté, ou des vues laissées en un mur de pignon plus bas que la hauteur de clôture, & autres marques semblables, sont bien des indices que le mur pourroit appartenir à l'un des Voisins seul ; mais elles ne sont pas une preuve suffisante : il faut, outre ces marques, un titre par écrit en bonne forme ; car sans le titre, les marques ne serviroient d'aucune preuve, parce que l'un des Voisins les peut ajouter aux mur par en-

treprise à l'insçu de l'autre. Il n'en est pas de même des marques faites au mur en le construisant pour témoigner qu'il est mitoyen jusqu'à une certaine hauteur, comme sont les filets de pierre ou de moilons, & les corbeaux de pierre incorporés dans le mur, lesquels sont suffisans, sans autre titre, pour prouver que le mur est commun & mitoyen, à l'héritage par le côté duquel ces marques sont apparentes jusqu'à la hauteur de ces filets ou corbeaux de pierre, si on reconnoît que véritablement ils ont été mis en bâtissant le mur. Il faut observer que les harpes de pierre ou moilon, que l'on fait saillir vers le côté du Voisin aux jambes boutisses ou autrement, à la tête d'un mur, pour y servir de liaison d'attente, lorsque ce Voisin y voudra bâtir contre de son côté, ne sont pas des marques que le mur est mitoyen. (a)

3. Le restant de l'Article 211 de la Coutume, demande de la distinction pour en faire l'application aux murs qui séparent les héritages dans les Villes & les Fauxbourgs, & aux murs qui séparent les héritages des Champs; car dans les Villes & les Fauxbourgs, l'un des Voisins peut contraindre l'autre à la constructiou d'un nouveau mur de clôture pour séparer leurs Maisons & héritages, s'il n'y avoit pas encore eu de mur, & à refaire ou

(a) Les harpes, soit de pierre, soit de moilon, laissées du côté d'un Voisin, ne sont pas des marques de mitoyenneté : celui qui bâtit le premier jette ces harpes, pour que la Maison de son Voisin, lorsqu'il viendra à bâtir, soit liée avec la sienne, & par ce moyen éviter les entailles & incrustemens que le Voisin seroit obligé de faire dans la jambe boutisse de sa Maison, pour y former des liaisons ; ce qui détérioreroit & ruineroit en partie cette jambe boutisse.

entretenir l'ancien mur de clôture mitoyen & corrompu, sans que l'autre Voisin s'en puisse exempter, en proposant d'abandonner le droit qu'il a au mur & au fonds sur lequel il est assis, suivant l'Article 209 de la Coutume. Ainsi jugé par un Arrêt du 19 Mars 1712, au profit du nommé Pigot, par lequel le Voisin fut débouté de ses offres d'abandonner le droit qu'il avoit au mur séparant leurs cours & jardins dans le Fauxbourg S. Germain, & condamné à contribuer à la réfection du mur. (b)

4. En campagne, l'un des Voisins ne peut, en aucune façon, contraindre l'autre de contribuer à la reconstruction d'un nouveau mur de clôture, pour séparer leurs héritages, ni même l'obliger de fournir de son fonds de terre, pour asseoir la moitié de l'épaisseur du mur, suivant l'Article 210 de la Coutume; mais il le peut appeller & le contraindre de lui donner un acte d'alignement de la

(b) Dans la Ville & les Fauxbourgs de Paris, l'on ne peut, comme il vient d'être dit, abandonner la propriété des murs de clôture, pour se dispenser de les reconstruire ou réparer; mais on peut abandonner de son droit dans un mur au-dessus de la hauteur de clôture. Ainsi si deux Particuliers avoient chacun un corps de logis sur une rue, ou en autre endroit séparé par un mur mitoyen, & que l'un des Propriétaires vint à démolir son corps de logis pour y faire une cour, son Voisin ne peut le contraindre à réparer ce mur ci-devant mitoyen. Celui qui a démoli, abandonnant la propriété de ce mur, il n'est point tenu d'en faire les réparations avant de l'abandonner, à l'exception de celles qui sont de son fait, comme de boucher tous les trous que les bois auroient pu laisser dans ce mur en les démolissant, les tranchées des planchers, les arrachemens, si aucuns auroient été faits, & généralement tout ce qui provient du fait de celui qui a démoli.

ligne qui sépare leurs héritages, par lequel il fe connoisse que celui qui se veut clorre, a fait construire le mur à ses dépens seul, & sur son propre fonds, joignant sans moyen ladite ligne qui sépare leurs héritages.

5. A l'égard des anciens murs de clôture en Campagne & dans les Villages, par cet Article 211 de la Coutume, l'un des Voisins peut contraindre l'autre à contribuer à l'entretien ou à la réfection du mur de clôture qui sépare leurs héritages, si l'autre Voisin veut continuer à se servit du mur; mais s'il n'y veut pas contribuer, il peut s'en dispenser, en donnant à son Voisin un acte par écrit en bonne forme, pour lui servir de titre, comme il lui a abandonné le droit qu'il avoit au mur & au fonds de terre sur lequel il est bâti: & si par après celui qui a abandonné le mur, y veut rentrer & se le rendre mitoyen, il doit rembourser à l'autre la moitié de la valeur du mur & du fonds de terre sur lequel il est bâti, suivant l'estimation qui en sera faite au temps qu'il y voudra rentrer, ainsi qu'il a déja été expliqué sur l'Article 210 de la Coutume. (c)

(c) Lorsqu'un Propriétaire abandonne la propriété d'un mur de clôture ancien, pour éviter de contribuer à la réfection d'icelui, il est juste qu'il abandonne en même-temps le fonds de terre sur lequel est assis ce mur, pour ne point causer de dommage à celui qui conserve le mur de clôture; car si ce Particulier, en reconstruisant ce mur de clôture, étoit obligé de se retirer sur son terrein, cela lui feroit perdre tous les arbres qui seroient plantés en espalier le long de ce mur: mais il ne me paroît pas juste que ce Particulier qui a abandonné ce mur de clôture, voulant dans la suite réacquérir la mitoyenneté de ce mur, paye non-seulement la moitié de la valeur du mur, mais encore la valeur de la moitié du terrein sur lequel ce mur est assis &

6. Il n'y a pas les mêmes distinctions à faire à l'égard des autres choses communes que l'un des Propriétaires veut abandonner ; & il est loisible à celui qui a droit à un puits, un cloaque, un privé & fosse d'aisance, & autres choses semblables communes & mitoyennes, d'y renoncer & abandonner le droit qu'il y a, soit que la chose soit située dans les Villes ou Fauxbourgs, ou à la Campagne: mais il faut au préalable faire curer & ôter les infections de la chose que l'on abandonne, à frais communs entre les Copropriétaires, dont celui qui fait l'abandon en doit payer sa cotte-part, & donner à l'autre un acte en bonne forme de son abandonnement, pour lui servir de titre, moyennant quoi il n'est plus tenu des réparations qu'il y auroit à faire. (d)

planté. Il me semble que cet abandon de terrein ne devroit avoir lieu que pour le temps que ce mur cesseroit d'être mitoyen, & que si l'autre Propriétaire vouloit ne plus être clos, que la ligne du milieu de l'épaisseur de ce mur de clôture devroit de nouveau faire la séparation de ces deux héritages. Cependant cet Article 211 de la Coutume ordonne précisément que celui qui ne veut pas contribuer à la réfection d'un ancien mur, accorde Lettres pour que le mur soit tout sien, à celui qui veut reconstruire le mur ; & il ne seroit pas tout sien, si le fonds de terre que ce mur occupe en étoit séparé, quoique l'on pourroit entendre que ce mur seroit tout sien, tant que la mitoyenneté du mur ne subsisteroit pas : mais l'Article 212 de la Coutume décide la question.

(d) Il est libre à un Propriétaire d'abandonner une chose qui produiroit quelque incommodité à son Voisin comme si un Propriétaire avoit un cloaque ou une fosse dans le terrein de son Voisin ; mais je ne pense pas qu'il soit libre à ce Propriétaire de faire un abandon qui seroit préjudiciable à son Voisin ; il faut son consentement, suivant mon avis. S'il étoit libre d'abandonner un puits, cette ces-

7. Lorsque les puits, cloaques, fosses d'aisance, & autres choses semblables que l'un des Voisins a abandonné à l'autre, sont en partie sur le fonds de son héritage, en abandonnant la chose, il n'abandonne que ce qui est au-dessous de son sol ou rez-de-chaussée : par exemple, si c'est un puits, il lui est loisible d'en faire supprimer ce qui avance de la mardelle par son côté, jusqu'au rez-de-chaussée de son héritage, pourvû toutefois que son autre Voisin en puisse avoir l'usage par son côté. Il en est de même des fosses d'aisance, cloaques & autres, & il peut faire tout ce qui lui convient au-dessus de son sol au rez-de-chaussée ; mais il ne peut rien faire au-dessous de son sol, qui puisse endommager la chose abandonné. (e)

sion seroit nuisible à un Voisin : un puits mitoyen sert autant qu'un puits appartenant à un seul ; on tire autant d'eau de l'un que de l'autre, & les charges sont bien différentes : il est bien différent d'entretenir un puits seul ou en commun, les frais doublent ; on doit regarder un puits mitoyen, comme une servitude contractée entre deux Propriétaires pour leur utilité réciproque ; par conséquent cet abandon ne doit point être libre.

A l'égard d'une fosse mitoyenne ou d'un cloaque commun, l'espece est différente ; une fosse ou un cloaque qui sert à deux Propriétaires, sont bien plutôt remplis que lorsqu'ils appartiennent à un seul ; l'avantage qui en revient à l'un, rend libre la cession de l'autre, la vuidange préalablement faite, provenant du fait des deux Propriétaires.

(e) Celui qui abandonne un puits avec le consentement de son Voisin, peut en supprimer ce qui ne cause aucun préjudice à la chose abandonnée, c'est-à-dire, à l'usage qu'on en doit faire : par exemple, si un puits étoit mitoyen, & que la mardelle fût commune, c'est-à-dire, qu'il n'y eût qu'une poulie dans le milieu servant aux deux Propriétaires, & par conséquent sans séparation dans le milieu, ce

puits,

puits, ne pourroit rien changer à la mardelle de ce puits, ni à la hauteur nécessaire au-dessus du puits, pour attacher la poulie, & pour pouvoir tirer de l'eau commodément; il ne pourroit que faire murer ce puits de son côté au-dessus de la mardelle, pour se clorre.

ARTICLE 212.

Comment on peut rentrer au droit de Mur.

ET néanmoins, ès cas des deux précédens Articles, est le Voisin reçu, quand bon lui semble, à demander moitié dudit mur bâti & fonds d'icelui, ou à rentrer en son premier droit, en remboursant moitié dudit mur & fonds d'icelui.

La conférence de cet article se trouve dans celle de l'article 209.

Explication.

1. Cet Article 212 de la Coutume comprend deux différens cas de murs non mitoyens, où un Voisin peut demander à l'autre à rendre le mur commun & mitoyen entr'eux, en lui payant la moitié de la valeur du mur & du fonds de terre sur lequel il est assis. Le premier cas est, lorsque celui à qui le mur appartient, l'a fait bâtir entiérement sur son fonds joignant sans moyen à l'héritage de son Voisin: & le second cas est, quand l'un des Voisins a abandonné à l'autre, par un Acte par écrit pour servir à l'autre de titre, le droit qu'il avoit en un mur qui leur étoit mitoyen, & au fonds de terre sur lequel il est assis, pour ne point contribuer à l'entretien ou réfection de ce mur; & que l'autre Voisin l'a fait reconstruire à ses dépens seul.

En l'un & l'autre de ces deux cas, celui qui n'a point de part au mur, peut contraindre l'autre à recevoir le remboursement de la moitié de la valeur du mur & du fonds de terre sur lequel il est bâti, pour se rendre le mur commun & mitoyen, suivant l'estimation qui en doit être faite au temps qu'il en fait le remboursement, ainsi qu'il a été expliqué sur l'Article 198 de la Coutume de Paris.

2. La raison pour laquelle cet Article 212 de la Coutume oblige celui qui veut rentrer au droit qu'il avoit au mur mitoyen qu'il a abandonné à son Voisin, de lui rembourser la valeur de la moitié du mur & du fonds de terre sur lequel il est assis; de même que si ce Voisin l'avoit fait bâtir entierement sur son propre fonds, joignant sans moyen à l'héritage de celui qui y veut rentrer, est premiérement, que la condition imposée par l'Article 210 de la Coutume, pour être dispensé en campagne de contribuer à la réfection d'un ancien mur mitoyen, est d'abandonner à son Voisin le droit que l'on avoit au mur & au fonds de terre sur lequel il est bâti. Secondement, c'est pour indemniser le Voisin des avances qu'il a faites, de faire rebâtir le mur à ses dépens seul, lequel ne serviroit pas moins de clôture à celui qui n'y a pas contribué.

3. Le Voisin qui a abandonné le droit qu'il avoit au mur mitoyen, y peut rentrer quand bon lui semble, en faisant à l'autre le remboursement, comme il est dit ci-devant: & s'il arrivoit qu'il y eût un si long espace de temps, que le mur fût devenu caduc & eût été refait plus d'une fois depuis, celui qui veut rentrer en son ancien droit, ne doit le remboursement qu'une fois, à la juste valeur, tant du mur que du fonds d'icelui, en l'état qu'il est au temps qu'il en fait le remboursement.

4. Celui qui rentre dans l'ancien droit qu'il avoit

du mur mitoyen, peut contraindre, comme auparavant, son Voisin à satisfaire à la Coutume en l'observation des contre-murs, distances des vues & autres, le tout s'il n'y a pas titre au contraire.

5. Si l'un des Voisins aux Villes & Fauxbourgs d'icelles, ou aux Champs, a abandonné à l'autre le droit qu'il avoit en un puits, cloaque ou une fosse d'aisance, puisard, ou autres choses semblables, qui étoient mitoyennes entr'eux, en partie construite sur l'héritage de celui qui a fait l'abandon, tant que la chose abandonnée reste en même état & au même usage, il ne peut rien faire qui y puisse causer du dommage: mais si par la suite du temps l'autre Voisin veut changer d'usage lesdites choses qui lui ont été abandonnées, alors celui qui les avoit abandonnées, a droit de reprendre la portion du terrein qu'elles occupoient sur & du côté de son héritage, sans être sujet à aucun dédommagement, en cas qu'il n'y eût pas de prescription depuis le changement d'usage de la chose abandonnée.

ARTICLE 213.

Des anciens Fossés communs, Idem, *que des Murs de séparation.*

LE semblable est gardé pour la réfection, vuidange & entretènement des anciens fossés communs & mitoyens.

Conférence de l'Article 213.

Calais, 199. comme à Paris.

Boulonois, 174: le fossé est à celui du côté duquel est le rejet, si le rejet est des deux côtés, il est commun. Auxerre,

115. Hesdin, 39. Sedan, 296. Rheims, 369. Cambray, tit. 18. art. 7. Berry, tit. 11. art. 14. de même.

Montfort, art 83 : Ne s'explique pas sur les fossés de chaque côté desquels est le rejet. Mantes, 106. Orléans, 252, Grand-Perche, 218. Montargis, ch. 10. att. 12. Tremblevy ch. 2. art. 10.

Explication.

1. Il y a trois différentes sortes de fossés qui séparent les héritages. La premiere sorte sont les fossés qui servent de ruisseau pour écouler les eaux des sources & fontaines, & pour écouler les eaux pluviales d'une campagne, & servir à dessécher les terres pour les pouvoir cultiver : en ce cas les fossés sont censés être mitoyens aux héritages, au long desquels ils passent, & ils appartiennent également à chacun des Voisins, vis-à-vis l'un de l'autre; mais il ne leur est pas permis de les supprimer, & ils sont tenus de les entretenir & de les faire curer à frais communs, par moitié chacun, dans l'étendue de leurs héritages, pour donner un passage libre aux eaux ; & l'un des Voisins ne peut pas abandonner à l'autre le droit qu'il a au fossé, pour se dispenser de l'entretenir, si ce n'est de son consentement. (a)

(a) Ces sortes de fossés sont des charges que les Propriétaires doivent supporter également : comme il est de nécessité que ces eaux aient leur écoulement, & que les Propriétaires de côté & d'autre sont également interessés à ce que ces eaux coulent librement, pour empêcher que leurs terres ne soient inondées ; il est juste que chacun fasse les frais convenables pour entretenir le cours libre de ces eaux, puisqu'ils y profitent également ; & que l'un des Propriétaires ne puissent pas rejetter sur l'autre cette dépense, par l'abandon qu'il lui seroit libre de faire de ces sortes de fossés.



2. La seconde sorte, sont les fossés mitoyens, par titre, où il y a de l'eau dormante, ou non, pour servir de clôture entre deux héritages, & empêcher que l'on ne passe de l'un à l'autre. Ils doivent être placés, la moitié de leur largeur sur l'un des héritages, & la moitié sur l'autre, & être entretenus à frais communs des deux Voisins, pour les curer & réparer les éboulis des berges : celui qui ne veut pas contribuer à l'entretien de cette sorte de fossé, peut s'en dispenser, en abandonnant à l'autre par un acte en forme, le droit qu'il a au fossé, & un pied de largeur de son héritage au-delà du haut de la berge du fossé dans toute sa longueur, à condition que celui au profit duquel le fossé aura été abandonné, le fera curer, entretenir & réparer les berges à ses dépens, toutes les fois qu'il sera nécessaire, & qu'il ne pourra rien planter ni semer sur la berge, ni sur le pied de largeur au-delà du côté de son Voisin. (b)

(b) Cette seconde sorte de fossé tient lieu de murs de clôture ; c'est la raison qui a engagé M. Desgodets à penser qu'il étoit libre à un des Propriétaires voisins d'abandonner à l'autre la propriété de ces fossés, & par-là se décharger de leur entretien, fondé sur les Articles 210 & 211 de la Coutume Je ne pense pas qu'il soit libre dans tous les cas, à un des Propriétaires, de faire cet abandon : premierement, si l'eau n'est pas dormante, & qu'on n'en puisse détourner le cours, ces fossés redeviennent de la premiere espece, dans laquelle nous avons dit que ce délaissement n'étoit pas libre. Secondement, si l'eau est dormante, & qu'on ne puisse l'épuiser sans causer du dommage aux terres adjacentes, il ne peut pas encore être libre de se dispenser de l'entretien de ces fossés ; ces clôtures deviennent forcées, & il n'est pas plus possible à l'un qu'à l'autre de les supprimer ; ce qui n'est pas ainsi dans les murs de clôture, parce que l'un des Propriétaires venant à re-

3. Si par la suite celui qui a abandonné à l'autre le droit qu'il avoit au fossé, y veut rentrer, il le peut, en remboursant à l'autre la valeur du terrein qu'il lui avoit abandonné, jusqu'à la moitié de la largeur du fossé.

4. Mais si celui au profit duquel le fossé a été abandonné, cessoit de l'entretenir, & qu'il le fit combler, celui qui lui a abandonné le droit qu'il avoit au fossé mitoyen, pourroit le reprendre & réjoindre à son héritage la partie qu'il avoit abandonnée, jusqu'à la moitié de ce que le fossé occupoit, sans être tenu de donner aucun dédommagement à l'autre, parce qu'il ne lui auroit abandonné le droit qu'il avoit au fossé, qu'à condition que le fossé resteroit en son état.

5. La troisiéme sorte de fossés mitoyens, sont les petits fossés à sec, qui se font volontairement par deux Voisins en commun, pour empêcher qu'il ne se fasse un chemin, passant au travers de leurs héritages, celui des deux qui ne veut pas entretenir le fossé, peut recombler la moitié de son côté, sans le consentement de l'autre, & y cultiver comme auparavant.

6. Un des Voisins ne peut pas contraindre l'autre à contribuer à faire un nouveau fossé entre leurs héritages, pour se clorre, ou autrement; & celui qui veut faire le fossé, doit en prendre toute la largeur par le haut sur son héritage, & outre ce, laisser un pied de largeur sur toute la longueur, entre le bord du fossé & l'héritage de son Voisin, & faire

fuser d'entretenir un mur de clôture dans les lieux non sujets à clôture, pour lors il est libre à l'autre qui ne veut pas entretenir cette clôture seul, de la supprimer entiérement: ce qui ne se peut faire à l'égard des fossés dans les cas susdits.

que la largeur du talut de la berge du côté dudit Voisin soit proportionnée à la profondeur du fossé suivant la nature du terrein, ensorte que le talut soit suffisant pour empêcher que la berge ne s'éboule, & qu'il reste toujours un pied au-delà, jusques sur l'héritage du Voisin : & toutes les terres qui seront fouillées pour faire l'excavation du fossé, doivent être jettées du côté de l'héritage de celui qui fait faire le fossé ; ce que l'on nomme le jet : & lorsqu'il le faudra curer, ce qui en sortira doit toujours être jetté de son côté ; bien entendu que le talut & le pied de la largeur au-delà du côté du Voisin, soit toujours bien entretenu en bon & en même état.

7. Lorsqu'un fossé est mitoyen, le jet & le curage doivent être jettés également des deux côtés.

8. Pour connoître si un fossé est commun & mitoyen entre deux héritages, ou non, lorsqu'il n'y a point de bornes qui marquent la séparation des héritages, & que l'on ne produit point de titres de part ni d'autre, il faut observer si le jet, c'est-à-dire, la douve, ou les terres élevées qui sont sorties de l'excavation du fossé, est tout d'un côté, alors le fossé n'est pas mitoyen, & toute sa largeur appartient à l'héritage du côté où est le jet ; mais si le jet est des deux côtés, ou qu'il n'y en ait point de jet, & que le terrein soit uni des deux côtés, alors le fossé est réputé mitoyen, & la ligne du milieu fait la séparation des héritages.

9. A l'égard des rivieres qui passent immédiatement au long des divers héritages, joignans sans moyen au bord des berges de ces rivieres, lorsque ceux qui ont le droit des rivieres les font curer, ils en peuvent vuider & jetter les terres, vases & immondices provenans du curage, sur les héritages

voisins & joignant, & y laisser quelque espace au long de la berge, sans qu'ils en puissent être empêchés & tenus des dommages & intérêts envers ceux auxquels les héritages appartiennt.

ARTICLE 214.

Marques de Murs mitoyens.

FILETS doivent être faits accompagnés de pierre, pour faire connoître que le mur est mitoyen, ou à un seul.

Conférence de l'Article 214.

Calais, 200. Boulenois 174 comme à Paris.

Sens, 100 : Corbeaux mis d'ancienneté qui apparoissent au-dessus de terre de part & d'autre, désignent un mur mitoyen.

Auxerre, 103. de même, art. 104 : Quant aux pans & cloisons de bois, ils ne sont réputés mitoyens s'ils ne sont assis sur le milieu de la seule, & si l'épaisseur de ladite seule ne passe autant d'un côté que de l'autre.

Clermont, 217 : Il est deux sortes de murailles, l'une mitoyenne personniere, l'autre non.

Laon, 271 : Tous murs & clôtures ès-Villes sont réputés mitoyens, sinon qu'ils portassent entiérement l'édifice du voisin, ou qu'il n'y eut quelques marques qui dénotassent que tel mur n'est mitoyen. Rheims, 355 de même.

Châlons, 135. de même, les marques sont corbeaux, attentes, chaperon étant d'un côté seulement.

Boulenois, 173 : Donne la haie mitoyenne à celui qui a le premier fondé & édifié la maison, 174 : On prend l'alignement à leurs racines un pied & demi en terre.

Nivernois, ch. 10. art. 14 : Un mur est réputé commun, s'il y a corbeaux à droite ou fenêtres, si les corbeaux sont



renversés, c'est signe que le mur n'est commun que jusques-là.

Bar, 188 : Fenêtres coyes & à demi mur mises d'ancienneté, en faisant la muraille & pénétrant le tiers d'icelle, démontrent la muraille être mitoyenne.

Montargis, ch. 10. art. 3 : Les corbeaux, fenêtres, &c. seront pour montrer la communauté de la muraille & non le payement. Berry, tit. 11. art. 5. de même.

Orléans, 241, 242 : Corbeaux & pierres accamusés par-dessous, jambages de cheminées, lanciers & autres pierres assises en muraille & ayant saillie, & aussi baies & ouvertures de cheminées, démontrent du côté ou ces choses sont assises que le mur est commun. Corbeaux accamusés par-dessus, désignent que le mur n'est commun que jusques-là. Sedan, 300. de même.

Normandie, 611 : Armoires, fenêtres ou corbeaux, attribuent le mur à celui du côté duquel elles sont, s'il y en a des deux côtés, il est censé mitoyen, 619 : Retraits & armoires sont marques de propriété si elles sont accompagnées de pierres de taille, traversant tout le mur.

Lorraine, tit. 14. art. 5 : Fenêtres en mur mitoyen, sont marques de propriété, à celui qui les a fait faire. Rennes, 687. Nantes, 719. de même.

Tournay, tit. des héritages, art. 3 : Quand esdites murailles il y a retaux d'un côté seulement, elles appartiennent à celui du côté duquel est le retaux, art. 4 : buses & cheminées désignent que le mur appartient à celui du côté duquel elles sont, & s'il y en a des deux côtés qu'il est commun, art. 6. des corbeaux désignent que celui du côté duquel ils sont à droit d'héberge audit mur, & d'asseoir ses poutres sur les corbeaux; mais non de les enter dans le mur, art. 7 : Celui qui n'a que ce droit d'héberge est sujet de recevoir les eaux du voisin à qui le mur appartient, si son héritage est à ce apt & disposé.

Explication.

1. L'usage est de faire des filets ou larmiers aux bas des chaperons des murs de clôture : on fait des filets des deux côtés, & le chaperon a deux pentes sur l'épaisseur, lorsque les murs de clôture

font mitoyens: & l'on ne fait qu'un filet & le chaperon à une seule pente du côté de celui auquel le mur appartient seul, s'il n'est pas mitoyen. Ces sortes de chaperons peuvent être un indice; mais cela ne suffit pas pour prouver que le mur de clôture est mitoyen, ou non: car il faut un titre par écrit pour prouver que le mur appartient à un seul, quoiqu'il n'y ait qu'un filet, & qu'il ne soit chaperonné que d'un côté, suivant l'esprit de l'Article 216 de la Coutume; & sans le titre, il sera bien & duement réputé mitoyen par l'Article 211: ensorte qu'un mur de clôture pourroit avoir son chaperon à deux pentes, avoir des filets des deux côtés, & appartenir à l'un des Voisins seul, s'il y avoit un titre par écrit qui le prouvât; d'autant que si la chose étoit autrement, comme les chaperons des murs sont sujets à se détruire par le temps, il ne seroit pas difficile à l'un des Voisins de rétablir & refaire le chaperon à l'insçu de l'autre, & faire chaperonner à deux pentes avec filets de moilons, un mur qui appartiendra à son Voisin seul, afin de faire entendre que le mur lui seroit mitoyen: & de même, un des Voisins pourroit faire rechaperonner le mur mitoyen avec une seule pente & un seul filet de son côté, pour dire qu'il lui appartient seul. C'est pourquoi il faut un titre par écrit, pour prouver que le mur de clôture n'est pas mitoyen.

2. Cet Article 214 de la Coutume s'entend plutôt des murs qui sont élevés plus haut que la hauteur ordinaire de clôture, auxquels il faut des marques pour connoître s'ils sont mitoyens, ou non; & ces marques se font par des filets, des moulures ou des corbeaux de pierres ou de moilons, placés dans les paremens des murs, à la hauteur jusqu'où ils sont mitoyens: mais il faut que l'on connoisse



certainement que ces marques sont incorporées dans les murs, & qu'elles ont été posées en les construisant, & non incrustées après la construction faite : ainsi les filets, moulures, ou encorbellemens faits de plâtre, ne peuvent servir d'aucune marque pour dire les murs être mitoyens plus haut que la hauteur de clôture, parce qu'ils se pourroient faire à l'insçu du Voisin.

3. Lorsque l'un des Voisins fait rehausser à ses dépens le mur de clôture mitoyen, & qu'il fait faire le chaperon du rehaussement avec une seule pente & un filet de son côté, il doit laisser le filet de l'ancien chaperon du côté de l'autre Voisin, ou le refaire, s'il étoit démoli, pour marquer que le mur n'est mitoyen que jusqu'à cette hauteur ; mais il faut que ce filet soit fait avec moilons ou pierres incorporées dans le mur en le construisant. Cependant, comme celui qui fait exhausser, doit payer les charges de l'exhaussement à l'autre, la quittance des charges qu'il aura payées, sera pour lui un titre suffisant pour marquer que l'exhaussement appartient à lui seul. (a)

(a) Il arrive souvent que celui qui fait exhausser sur un mur mitoyen, ne paye point de charges, quelquefois faute de sçavoir qu'il les doit, & le Voisin faute de sçavoir qu'elles sont dûes : ou si le premier ne l'ignore point, pour l'ordinaire il attend qu'on lui en fasse la demande : c'est pourquoi rarement les Propriétaires se trouveroient en état de prouver la propriété de ces exhaussemens de murs par la quittance des charges, en supposant qu'on n'eût point de quittance, la présomption est pour celui qui a la Maison la plus élevée. Certainement le Propriétaire d'une Maison peu élevée n'aura pas la facilité de contribuer jusqu'à l'élévation de son Voisin, qui veut élever un Bâtiment plus haut que le sien : quand ce Propriétaire, faute d'instruction s'y prêteroit, son Entrepreneur ne manqueroit pas de l'en avertir, vû que ces murs de plus grande élévation lui sont à charge, à cause

4. Lorſque le mur eſt mitoyen entre deux Voiſins, & ſert à porter des Edifices de part & d'autre, ſi l'un des Voiſins fait abbatre ſon Edifice ſans le reconſtruire, le mur lui reſte toujours mitoyen jusqu'à la hauteur de l'héberge de l'Edifice qu'il a fait démolir, & pour le connoître, il faut y laiſſer des veſtiges de l'Edifice démoli, comme ſont les corbeaux de pierres qui étoient ſous les poutres, ou les marques des trancheés des planchers & combles qui ont été deſcellés, ou les enduits des différens étages, ou autres marques viſibles, ou un acte en forme & par écrit, comme celui à qui étoit l'Edifice l'a fait démolir, & juſqu'à quelle hauteur le mur lui étoit mitoyen. Un ſimple ſolin ou filet de plâtre de la couverture démolie ne ſeroit pas une marque ſuffiſante pour faire connoître que le mur ſeroit mitoyen juſqu'à la hauteur dont la marque ſeroit reſtée au mur, parce qu'il arrive quelquefois que l'on fait un engard ou autre Edi-

de la difficulté du ſervice. Ainſi, ſi le Propriétaire d'une Maiſon baſſe, ayant deſſein d'élever ſa Maiſon dans la ſuite, contribuoit au mur mitoyen au-deſſus de ſon héberge, il faut qu'il prenne une reconnoiſſance de ſon Voiſin comme il a contribué à la ſur-élévation du mur mitoyen. Si ce Propriétaire de la Maiſon la plus baſſe n'a point contribué au mur mitoyen au-deſſus de ſon héberge, & qu'en faiſant élever les cheminées de ſa Maiſon, il occupe une partie de la ſur-élévation de ce mur mitoyen, il faut que celui à qui appartient la ſur-élévation de ce mur mitoyen, ait ſoin de ſe faire payer de l'adoſſement de ſes cheminées, ſans quoi le Propriétaire des cheminées ſeroit cenſé l'avoir fait, à moins qu'il n'y eût preuve que ces cheminées n'auroient été élevées qu'après la conſtruction de cette ſur-élévation de mur, auquel cas il faudroit que le Propriétaire des cheminées pût juſtifier, par une quittance, qu'il a payé cet adoſſement.

fice de charpente légere, pour mettre quelque chose à couvert, ou des loges comme celles des Danseurs de cordes de la Foire, lesquelles se soutiennent d'elles-mêmes, sans être appuyées sur les murs; & souvent les couvertures aboutissent contre un mur où l'on fait des solins ou filets de plâtre, sans que le Propriétaire du mur s'en apperçoive.

5. Lorsqu'en un mur il se trouve des corbeaux ou corniches, plintes, filets, ou autre Architecture saillante hors le parement du côté où il n'y a point d'Edifice adossé contre, si ces corbeaux ou architecture sont de pierre, en tout ou en partie de leurs longueurs, incorporés dans le mur, & que l'on reconnoisse qu'ils y ont été posés en les construisant, telles marques font connoître, sans autre titre, que le mur est mitoyen jusqu'à la hauteur où elles sont placées, suivant cet Article 214 de la Coutume.

6. Mais les harpes de pierre ou de moilon brute, que l'on fait saillir du côté du Voisin, à la tête des murs, en les construisant, pour servir à faire des liaisons, & éviter que l'on y fasse des arrachemens & tranchées, lorsque le Voisin voudra bâtir & adosser contre ces murs: ces sortes de harpes ne sont pas des marques que le mur est mitoyen.

7. Lorsqu'en un mur mitoyen les deux Voisins contribuent à la construction des jambes étrieres, ou autres jambes de pierre de taille, il doit y avoir des saillies ou encorbellemens d'architecture des deux côtés, pour marquer qu'elles sont mitoyennes; & quand elles sont faites aux dépens de l'un des Voisins seul, les bossages qu'on laisse du côté de l'autre Voisin, doivent être brutes, pour faire connoître qu'il n'y a pas contribué: cepen-

dant il est plus dans la regle d'en faire donner une reconnoissance du Voisin par écrit. (b)

8. Les vues de Coutume faites en un mur, marquent pour l'ordinaire, que le mur n'est pas mitoyen depuis l'endroit où sont les vues en amont; à moins que le Voisin n'ait quelque titre au contraire. Cependant il n'est pas nécessaire de ces sortes de vues pour faire connoître que les murs ne sont pas mitoyens; car à moins qu'il n'y ait des titres ou des encorbellemens, filets & autres marques d'architecture de pierre, en un *mur* qui ne sert qu'à l'un des Voisins, il est censé qu'il n'est pas mitoyen au-dessus de la hauteur de clôture ou de l'héberge commune, & qu'il appartient à celui seul auquel il sert. Il en est de même des pans de bois ou cloisons de charpente exhaussés au-dessus d'un mur: il n'est pas nécessaire qu'ils soient posés plus d'un côté du mur que de l'autre, pour marquer qu'ils ne sont pas mitoyens; au contraire, ils doivent être le milieu de l'épaisseur du pan de bois sur le milieu de l'épaisseur du mur au-dessous: mais ces sortes de pans de bois sur les murs mitoyens sont rarement pratiqués, & ils ne devroient pas être permis.

(b) Les bossages ou saillies qu'on laisseroit bruttes à une jambe étriere, ne suffiroient pas pour prouver que celui du côté duquel se trouveroient ces bossages bruttes, n'a pas contribué à la reconstruction de cette jambe étriere: il faut absolument un titre, parce qu'il pourroit arriver que celui du côté duquel sont ces bossages bruttes, n'ait pas voulu qu'on les achevât, pour les conserver & empêcher de s'écorner avant de reconstruire sa Maison.

ARTICLE 215.

Des Servitudes retenues ou constituées par un Pere de Famille.

QUAND un Peré de famille met hors ses mains partie de sa Maison, il doit spécialement déclarer quelles servitudes il retient sur l'héritage qu'il met hors ses mains, ou quelles il constitue sur le sien. Il faut nommément & spécialement déclarer, tant pour l'endroit, grandeur, hauteur, mesure, qu'espece de servitude; autrement toutes constitutions génerales de servitude, sans les déclarer comme dessus, ne valent.

Conférence de l'Article 215.

Calais, 201. Orléans, 227. comme Paris.

Rheims, 379 : Si aucun a fenêtres, lucarnes ou creux d'ancienneté, & démolit la maison sans prendre la mesure d'icelle sa partie présente, ou duement appellée, il perd sa possession.

Normandie, 610 : En cas de partage les vues & égouts restent comme elles sont lors du partage, s'il n'est dit autrement par le partage, art. 620 : Un vendeur doit déclarer quelles servitudes il retient sur l'héritage qu'il vend, 621 ; à l'égard de la maison retenue par le vendeur les choses restent comme elles étoient, 622 ; si une cour ou puits est commun à un héritage divisé entre plusieurs héritiers, le Propriétaire de l'héritage où est située la cour ou le puits, les

peut faire fermer en donnant des clefs aux Propriétaires des autres héritages qui y ont droit, afin qu'il n'y ait que ceux à qui la servitude est due qui en profitent.

Explication.

1. Ce qui est ordonné par l'Article 215 de la Coutume, doit être observé à la lettre pour tous les Actes faits depuis l'année 1580, auquel temps la rédaction de la Coutume fut faite. Mais à l'égard des servitudes établies en termes généraux par des Actes écrits avant la rédaction de la Coutume, & dont la possession a été conservée, elles doivent rester en leur état jusqu'à la reconstruction des anciens Edifices qui les contiennent, auquel temps les Servitudes cachées se doivent supprimer; & pour faire subsister les servitudes visibles, l'on en doit faire un Procès-verbal & description précise en bonne forme, en présence des Parties intéressées, avant de les démolir, sinon elles seront aussi supprimées. (a)

2. Le sens de cet Article 215 de la Coutume est, que si le Propriétaire de deux Maisons se joignant l'une l'autre, ou d'une Maison consistant en deux ou plusieurs corps de logis, en vend & aliéne une partie & retienne l'autre, il doit déclarer expressément & spécialement par écrit, dans le contrat

(a) Si des servitudes établies en termes généraux, avant la rédaction de la Coutume, se peuvent conserver depuis cette rédaction, ainsi que le dit M. Desgodets, je ne pense pas que l'on ne puisse conserver les servitudes occultes que jusqu'à la reconstruction des anciens Edifices : il n'y a pas de raison pour qu'on puisse plutôt supprimer les unes que les autres ; & si un rapport d'Experts suffit pour la conservation des unes, la même formalité doit suffire pour conserver les autres.

de



de vente, quelle servitude il retient sur la Maison qu'il aliéne, & quelle il constitue sur celle qu'il se réserve ; & il doit déclarer l'endroit, la grandeur, la hauteur, la mesure, l'espece de servitude, & la qualité ; autrement, s'il se contentoit de se réserver droit de vues & fenêtres, de passage, d'égouts d'eaux, & autres semblables servitudes, sans les distinguer & désigner plus expressément, il n'auroit point de droit de servitude sur la Maison qu'il vend. (b)

(b) M. Desgodets prétend qu'un Pere de famille qui se contenteroit de se réserver un droit de vues & fenêtres, de passage, d'égouts d'eaux, ou autres semblables servitudes, sans les distinguer & désigner plus expressément, il n'auroit point de droit de servitude sur l'héritage qu'il auroit vendu ; ce que je ne pense point. Lorsque la Coutume requiert en cet Article 215 une désignation exacte avec mesures, c'est pour engager les peres de famille à s'expliquer le plus clairement qu'il est possible pour établir des servitudes & éviter des procès que ces sortes de dispositions causent tous les jours. Pour qu'une servitude n'eût point lieu, il faudroit que sa désignation fût conçue en termes si obscurs & si équivoques, qu'il ne fût pas possible de juger de la vérité de la disposition du pere de famille. Par exemple, un Propriétaire de deux Maisons contigues en vendoit une avec la réserve du droit de vues droites sur la cour de la maison vendue, c'est-à-dire, avec la faculté de percer des vues droites sur cette cour, en telle quantité & de telles grandeurs que le vendeur le jugeroit à propros, quoiqu'il n'y ait point de désignation de quantité, ni de mesure, la servitude ne doit pas moins subsister, suivant moi. Il en est de même du droit de passage : si le Propriétaire en question avoit vendu une des deux Maisons avec charge d'un passage de porte cochere dans le corps de logis sur la rue, sans désigner la grandeur dudit passage, ni le lieu dans ledit corps de logis sur la rue, c'est-à-dire, si c'est au milieu ou sur les côtés, je ne pense pas que ce Vendeur, faute d'une plus exacte désignation, fût

3. Il est tellement nécessaire de déclarer nommément & spécialement les servitudes que le Vendeur se réserve sur la Maison ou héritage qu'il aliéne, que si cette Maison ou héritage, avant que d'être en la possession du Vendeur, étoit chargée de servitudes envers l'héritage qu'il se réserve, comme par exemple, de vues & fenêtres droites, d'égouts & écoulemens d'eau, droit de passage, &c. & que telles servitudes fussent restées en leur nature pendant le temps qu'il en auroit été le Propriétaire, lorsqu'il l'aliéne, si l'on mettoit seulement dans le contrat, qu'il vend sa Maison ou héritage chargée envers celle qu'il se réserve des mêmes servitudes dont elle étoit, & se trouve chargée, cette clause ne serviroit de rien, & la Maison ou héritage n'en seroit point chargée en vertu de cette clause, & l'Acquéreur seroit en droit de les faire supprimer, parce que pendant le temps que l'héritage qu'on aliéne s'est trouvé appartenir au même Propriétaire que l'héritage dominant, ses servitudes ont été éteintes, & la chose en termes indéfinis & généraux n'a point d'effet pour rappeller & conserver les anciennes servitudes, ni pour les imposer nouvellement, suivant la Loi prescrite par cet Article de la Coutume.

privé du droit dudit passage : tout ce qu'il arriveroit, c'est qu'il seroit au choix de celui sur lequel est la servitude, de placer ce passage où il jugeroit à propos dans ledit corps de logis, & d'y donner la plus petite largeur & hauteur qu'il seroit nécessaire pour que les voitures puissent entrer, en observant qu'elles y passassent librement ; & ainsi des autres servitudes non désignées par mesure. Pour éteindre une servitude faute de désignation, il faut que les termes qui tendent à l'établir soient si obscurs, qu'il ne soit pas possible au Juge de discerner l'intention de celui qui a voulu établir cette servitude.

4. C'est-à-dire, que si le Propriétaire d'une Maison acquiert une autre Maison joignant la sienne, & qu'il y ait des servitudes, soit devant ou après l'acquisition, s'il vend ensuite l'une desdites Maisons, & ne déclare pas spécialement quelles servitudes souffrira ladite Maison vendue, elle sera déclarée libre & franche de toutes servitudes, d'autant que les servitudes ont été confuses & éteintes par la possession d'un même Propriétaire de ces deux Maisons. Ainsi jugé par Arrêt donné en la Grand'-Chambre, le 26 Mai 1601, dans l'espece de deux Maisons bâties & disposées par un Propriétaire, & sur lui depuis vendues séparément à deux différentes personnes; ensorte que les servitudes s'éteignent quand les héritages servans & dominans viennent dans le domaine de la même personne, & qu'elles ne sont pas établies par après pour passer séparément en des mains étrangeres.

5. On peut encore, avec plus de raison, dire que celui qui vend une de ses Maisons en tel état qu'elle se trouve, ne peut prétendre aucune servitude sur cette Maison vendue, quand même il y en auroit d'apparentes.

6. Il n'en est pas de même à l'égard des servitudes dont la Maison ou l'héritage vendu est chargé envers les héritages voisins, appartenans à d'autres qu'au Vendeur; car il suffit que le Vendeur déclare à l'Acquéreur, dans le contrat de vente, que les servitudes dûes aux héritages voisins par la Maison ou héritage qu'il vend, seront conservées en l'état qu'elles sont, pour que l'Acquéreur en soit chargé de la même maniere que le Vendeur l'étoit; parce que telle chose regarde le droit des Etrangers: & quoique l'Acquéreur n'en ait été averti qu'en termes généraux, il est engagé à satisfaire entiérement aux

servitudes établies par les titres des héritages voisins, de telle nature qu'elles puissent être, sans qu'il puisse avoir aucun recours contre le Vendeur, au sujet desdites servitudes.

7. Quoiqu'il soit dit ci-dessus que les servitudes s'éteignent quand les héritages servans & dominans viennent dans le domaine de la même personne, ce qui est constant, néanmoins si celui qui achete achete une Maison & héritage joignant une autre Maison qui lui appartient, chargées de servitudes l'une envers l'autre, est contraint de déguerpir la nouvelle Maison qu'il a acquise, soit pour ne la pouvoir pas payer, ou par retrait, ou qu'il y ait quelque hypothéque ou substitution, ou autre chose semblable, les servitudes que ces Maisons ont l'une sur l'autre, reviennent en la même nature qu'elles étoient avant l'acquisition de la derniere, parce que cette derniere Maison est censée n'être point entrée dans le domaine de l'Acquéreur qui la déguerpit.

8. Il se peut trouver des cas où le défaut de mesure n'empêcheroit l'établissement de la servitude, pourvû qu'elle fût bien désignée par écrit dans le titre. Par exemple, s'il y avoit un puits, tenant tant à la Maison ou partie de l'héritage aliéné, qu'à celle qui seroit retenue, & qu'il fût simplement déclaré que le puits situé en un tel endroit demeurera en l'état qu'il est, & sera mitoyen aux deux Maisons, telle déclaration suffiroit pour en établir la servitude. De même s'il étoit dit, que telle des Maisons ou portions, ou autre héritage, auroit droit de passage en propriété ou en commun au travers de l'autre Maison, ainsi qu'il est pour gens de pied ou pour voitures de carrosses ou de charrettes, en désignant l'endroit du

passage : cette disposition établiroit la servitude du passage de la nature qu'il seroit, quoiqu'il n'y eût point de mesure prescrite pour la longueur, largeur & hauteur du passage ; ou s'il étoit déclaré que la portion de Maison vendue ou retenue, auroit droit de faire couler ses eaux au travers de l'autre, par un tel endroit, & autres déclarations semblables, cela seroit suffisant pour établir la servitude.

9. Si le Propriétaire d'un héritage qui auroit, par un titre de servitude, droit de passage au travers d'un autre héritage, faisoit séparer son héritage en plusieurs parties pour les louer séparément, ou s'il faisoit bâtir une Maison, tous les Locataires qui occuperoient les différentes parties de sa Maison, ou la Maison qui seroit bâtie sur l'héritage dominant, auroient pareillement droit de passage au travers de l'héritage voisin, à moins que le titre de la servitude ne portât le contraire : mais si le Propriétaire de l'héritage dominant acqueroit une autre Maison & héritage joignant le sien, laquelle Maison ou héritage n'auroit pas droit du même passage avant l'acquisition, il ne pourroit pas donner communication à ceux qui occuperoient cette derniere Maison & héritage, par le passage dont son premier héritage, auroit droit sur l'héritage voisin. (c)

(c) Si un passage de servitude étoit commun, c'est-à-dire, qu'il servît aussi à l'héritage sur lequel est la servitude, il y auroit une espece de justice que ce passage ne fût point commun avec les Locataires d'une autre Maison qui auroit été jointe à celle qui a le droit de passage, à cause du plus grand nombre des personnes qui y passeroient ; ce qui pourroit incommoder davantage le Propriétaire de l'héritage asservi : mais si ce passage ne servoit qu'à l'héritage dominant, je ne

pense pas que l'on dût empêcher les Locataires d'une autre Maison, que le Propriétaire auroit réunie à son héritage dominant, de se servir de ce même passage, surtout s'il n'en résulte aucune incommodité à l'héritage asservi, comme lorsque ce ne sont que des gens de pied qui y passent.

ARTICLE 216.

Destination de Pere de Famille par écrit.

DESTINATION de Pere de famille vaut titre, quand elle est ou a été par écrit, & non autrement.

Conférence de l'Article 216.

Orléans, 228. Calais, 202. comme à Paris.
Melun, 189. Estampes, 73. Montfort, 84. Dourdan, [illegible] Sedan, 279, 323, n'exigent pas qu'elle soit par écrit.

Explication.

1. Cet Article 216 de la Coutume, & l'Article précédent, sont relatifs l'un à l'autre. L'Article 215 dit qu'il faut déclarer l'espece & la qualité des servitudes que l'on constitue; & celui-ci, qu'il faut qu'elles soient ou aient été par écrit, pour pouvoir servir de titre.

2. On entend par cet Article 216 de la Coutume, que quand le Propriétaire de deux Maisons ou autres héritages, proches, ou joignans l'un à l'autre, vend ou aliéne l'une de ses Maisons ou héritages, ou par donation entre-vifs, ou qu'il les par-

tage entre ses héritiers par testament de derniere volonté, ou autrement, il peut charger l'une de ses Maisons ou héritages envers l'autre, de telle servitude qu'il lui plaît: de même, si le pere de famille n'a pas disposé de ses Maisons ou autres héritages, ses héritiers, en faisant leurs partages, les peuvent charger de servitudes les unes envers les autres. On peut aussi par échange de Maison ou autre héritage, l'une pour l'autre, y établir des servitudes; mais dans tous ces cas, il faut que les servitudes soient constituées expressément, & spécialement nommées & désignées, l'espece & la forme d'icelles bien expliquées par écrit, ainsi qu'on l'a fait remarquer sur l'Article 215 précédent, moyennant quoi ceux qui deviennent Propriétaires desdites Maisons & héritages, ne se peuvent défendre de souffrir les servitudes établies de cette sorte; au contraire, si les servitudes n'étoient établies qu'en termes généraux, quoiqu'elles fussent par écrit, elles ne seroient pas dûes & ne pourroient pas subsister, & elles seroient supprimées comme contraires à la liberté naturelle des héritages, dans laquelle liberté les Maisons & héritages sont rentrés par la confusion de la possession d'une même personne avant leur séparation.

3. L'ancienne Coutume, Article 91, portoit seulement, que disposition ou destination de pere de famille vaut titre; & elle ne requeroit point qu'elle fût par ecrit: c'est pourquoi on prétend que cet Article 216 de la derniere Coutume, ne doit avoir lieu que pour les servitudes établies depuis la réformation qui fut faite en 1580, & qu'à l'égard des servitudes constituées par la destination du pere de famille, auparavant la réformation. Il n'est pas nécessaire qu'elle soit par écrit, il suffit d'en prou-

ver la possession avant l'année 1580, & depuis ce temps-là sans interruption. Ainsi jugé par Arrêt de la Cinquieme Chambre des Enquêtes, le 17 Février 1588, & par autre Arrêt en la Chambre de l'Edit, le 26 Novembre 1620. Ces Arrêts ayant jugé qu'en l'ancienne Coutume, la seule destination de pere de famille, vérifiée par une longue jouissance, tenoit lieu de titre; & qu'un Particulier qui avoit vendu une Maison à la charge des servitudes dont elle se trouvoit chargée envers celle que le Vendeur se retenoit, & que l'Acquéreur l'ayant possédé dans le même état qu'elle étoit lors de la vente, ses héritiers n'étoient pas recevables à contester ces servitudes, parce qu'il n'étoit pas nécessaire alors que la destination du pere de famille fût par écrit expressément en l'ancienne Coutume: comme cela donnoit lieu à des procès & des contestations dans les rétablissemens des Maisons qui devoient les servitudes, ou auxquelles elles étoient dûes, il a été trouvé à propos que les servitudes soient déclarées & exprimées comme il est porté par l'Article 215, & qu'elles soient ou aient été par écrit, comme il est exprimé par cet Article 216.

4. Quoique la destination qui est par écrit soit un titre de servitude, cela n'empêche pas que, dans la Ville de Paris, la servitude de passage par la Maison du Voisin, qui est établie par écrit en termes généraux, à l'égard des temps, ne soit réglée d'ouvrir à certaines heures; sçavoir, depuis Pâque jusqu'à la Saint Remy, depuis quatre heures du matin jusqu'à dix heures du soir; & depuis la Saint Remy jusqu'à Paque, depuis six heures du matin jusqu'à neuf heures du soir. Ainsi jugé par Arrêt en l'Audience de la Grand'-Chambre, le 19 Février 1618.



5. Lorsque cet Article 216 de la Coutume dit, que *destination de pere de famille vaut titre, quand elle est ou a été par écrit*, il est aisé d'entendre par le premier terme, *quand elle est par écrit*, qu'en représentant le titre par ecrit, la servitude est bien établie; mais le second terme, *ou a été par écrit*, est plus obscur; car en fait de servitude, le rapport des témoins qui diroient l'avoir vu par écrit; pourroit être équivoque, & ne suffiroit pas, si ce n'est que l'Article veuille faire entendre que le titre original de la servitude étant perdu, on représente un acte autentique qui fasse mention de la servitude, avec toutes ses circonstances, touchant le fait de la servitude; alors le second acte tient lieu de titre original.

6. Celui qui vend son héritage, doit par le contrat de vente, déclarer les servitudes tant actives que passives: & il ne suffit pas de dire *les lieux, ainsi qu'ils se poursuivent & comportent de toutes parts de fond en comble, sans en rien réserver;* mais il faut précisément marquer & spécifier les qualités & dispositions des servitudes; car faute de déclarer & nommer dans le contrat les servitudes que l'héritage que l'on vend a droit d'avoir sur les héritages voisins, les servitudes pourroient s'éteindre par prescription, l'Acquéreur n'ayant point de connoissance du titre original des servitudes. Ce n'est pas que cette déclaration, mise dans le contrat, soit suffisante pour faire valoir les servitudes, il est encore nécessaire d'avoir le titre par écrit qui les a constituées; & si au contraire l'héritage vendu étoit chargé de souffrir les servitudes passives que les héritages voisins auroient sur lui, & que le Vendeur n'en eût pas fait déclaration par le contrat de vente, l'Acquéreur étant ensuite tenu

de les souffrir, auroit des dédommagemens à prétendre sur son Vendeur.

7. De plus, il faut regarder à la position des servitudes, si elles sont contre la Coutume, comme les vues de lumiere qui doivent être garnies de grilles de fer & verre dormant : si celui qui a établi la servitude n'y veut point de grilles de fer ni verre dormant, la déclaration en doit faire mention, & ainsi des autres établissemens de servitudes.

8. Les servitudes une fois établies par titre, ne se peuvent changer au gré de celui qui les possede, ni de celui qui les souffre, sans le consentement de tous les deux, quand même les changemens seroient plus utiles à l'autre Voisin : ce qui a été jugé par Arrêt du 23 Août 1657, entre Marie Dupuy, veuve de Jean Thierry, & Etienne Hardy, dans la rue des Bernardins. Une Maison avoit une cave sous partie d'une cour de la Maison voisine, & à côté de cette cave il y avoit de petits caveaux tant sous la rue que sous cette cour, avec un soupirail sur la même cour, pour y donner de la lumiere, garni d'une pierre percée de cinq trous, posée d'après le pavé de la cour. Le Maître de la cour voulut faire bâtir une Maison sur cette cave, & pour se faire élever un mur au-dessus du mur qui séparoit la cave & les caveaux, auxquels il laissa deux soupiraux pour donner du jour de la rue dans cette cave, au lieu du soupirail qui y étoit, qu'il fit boucher. Le maître de la cave en fit plainte, sur laquelle intervint Sentence du Châtelet de Paris, le 13 Juin 1656, portant que le Maître de la cave seroit maintenu dans la jouissance de la cave & de ses caveaux, & du soupirail en question ; enjoint au Maître de la cour de réparer les lieux,

ainsi qu'ils étoient avant l'entreprise. Cette Sentence fut confirmée par ledit Arrêt du 23 Août 1657.

Quelques Auteurs ont fait distinction de deux sortes de destination de servitude ; l'une simple, & l'autre double. Ils disent que la simple est lorsqu'un héritage tire tout son avantage de l'autre, comme de recevoir le jour & lâcher ses eaux dans icelui, sans souffrir aucune servitude réciproque ; qu'il faut précisément que cette premiere destination de servitude soit par écrit : & la double destination est lorsque les servitudes sont réciproques, comme si une Maison a un égout & l'autre une vue, lesquelles servitudes peuvent être tellement nécessaires, que si elles étoient supprimées, elles dimiqueroient le prix des deux Maisons. Ils disent que ces doubles servitudes se peuvent entretenir sans titres, parce que si l'une des Maisons vouloit s'affranchir de souffrir la servitude de l'autre, elle perdroit aussi son droit, & s'en trouveroit incommodée : néanmoins le titre par écrit est toujours le plus sûr pour éviter toutes contestations & les Procès. Il est constant que ces doubles servitudes ne tiennent point lieu de titre, & l'un des Voisins les peut faire supprimer quand il lui plaît.

10. Par Arrêt du 26 Mai 1601, il a été jugé que la destination du Pere de famille n'étant point par écrit, les deux Maisons par lui bâties & disposées, avec des servitudes, ayant été vendues & adjugées séparément à deux diverses personnes, les servitudes imposées par le pere de famille venoient à s'éteindre & à se résoudre, faute d'être insérées dans le Procès-verbal de la description de l'état des lieux, tant de l'une des Maisons, que de l'autre relativement.

ARTICLE 217.

Distance de mur mitoyen, ou appartenant au Voisin, pour fossé à eaux ou cloaque.

NUL ne peut faire fossé à eaux ou cloaque, s'il n'y a six pieds de distance en tous sens, des murs appartenans au Voisin, ou mitoyens.

Conférence de l'Article 217.

Calais, 203. comme Paris.

Melun, 208 : N'exige qu'un contre-mur d'un pied & demi d'épaisseur de pierre, chaux & sable. Montargis, ch. 10, art. 6. Orléans, 243. de même.

Clermont, 221 : Un contre-mur d'un pied.

Estampes, art. 86 : Un pied en chaux & sable, à 10 pieds du puits voisin. Grand-perche, art. 220. de même.

Rheims, 367 : Contre-mur de deux pieds, éloignement de 10 pieds du puits voisin.

Lorraine, tit. 14, art. 10 & 12. 9 pieds de distance du puits voisin, & un contre-mur de chaux & sable avec conroy.

Dunois, art. 61. 9 pieds de distance du puits voisin, s'il est plus anciennement édifié.

Berry, tit. 11, art 11 : doit empêcher qu'ils ne nuisent aux voisins, soit par puantise ou détériorations de mur.

Nantes, 723 : Un contre-mur de chaux & ciment d'un pied & demi d'épaisseur, 724 ; 9 pieds de distance du puits voisin.

Bar, 183 : Contre-mur de deux pieds d'épaisseur, 185 ; on ne peut avoir égout qui conduise les immondices dans les puits voisin, premiérement édifié. Orléans, 248. Bourbonnois, 509. comme le 185. de Bar.

Rennes, 693 : Les voisins sont tenus souffrir les conduits à eau qui vont rendre dans le conduit public, sauf à eux à s'en servir, & en ce cas faire les frais dudit conduit en leur endroit, 694 : Chacun est tenu de contribuer à l'endroit de sa maison, aux frais des conduits pour arriver au conduit public.

Nantes, 726 : Chacun peut adresser le cours de son toue dans les anciens, en contribuant à l'entretien desdits anciens toues.

Châlons, 140 : Nul n'est tenu de porter l'eau de son voisin. Nivernois, ch. 10. art. 1. de même.

S. Sever, tit. 13. art. 1 : Qui veut bâtir maison doit laisser demi-pied de chacun côté pour le stillicide, & si un autre bâtit il en doit laisser autant ou porter l'eau de son voisin. art. 2. & a lieu l'article prochain ès-Villes & lieux où il y a entreval entre deux maisons seulement.

Voyez la Conférence de l'Article 191.

Explication.

1. On nommme *cloaque* ou *puisard*, un trou creusé en terre, rond ou quarré, ou d'une autre forme de plan, entourré de murs, couvert pour l'ordinaire d'une voûte, ou de grandes dalles de pierres, dans lequel s'écoulent les eaux des toîts, des cours, ou des cuisines en des lieux bas, d'où les eaux ne peuvent pas avoir leur écoulement sur la superficie du terrein ; & on nomme *fosses à eaux* les trous creusés, comme les mares, les fosses à fumier, &c. à découvert, entourrés de murs ou non.

2. L'usage des cloaques, quoiqu'ancien, est très-incommode, tant à cause que l'eau y croupit, & peut gâter l'eau des puits voisins, ce qui cause souvent de grands Procès, que pour les mauvaises vapeurs qui en sortent & s'exhalent, notamment de ceux qui reçoivent d'autres eaux que celles du

Ciel. C'eſt pourquoi la Coutume ordonne en cet Article 217, qu'il doit y avoir ſix pieds de diſtance en tout ſens, entre ces ſortes de cloaques & foſſès qui reçoivent l'écoulement des eaux, & les murs appartenans aux Voiſins, ou mitoyens. La diſtance de ſix pieds ſe doit prendre du devant du mur voiſin ou mitoyen, tant de celui qui eſt au Voiſin ſans moyen, que de celui qui eſt mitoyen, juſqu'au bord du cloaque ou foſſè : & s'il n'y avoit point de mur de ſéparation, la diſtance de ſix pieds ſe prendra de la ligne qui ſépare les héritages. Il faut que cette diſtance de ſix pieds ſoit maſſive & pleine de terre bien condenſée, dans laquelle diſtance la maçonnerie de l'épaiſſeur du mur du cloaque y peut être compriſe. (a)

(a) Dans cet Article, la Coutume a cherché, autant qu'elle a pu, a prévenir les conteſtations & les difficultés que les cloaques peuvent exciter entre les Propriétaires voiſins ; elle a ordonné qu'il y eût ſix pieds de diſtance entre les murs mitoyens & ces cloaques, tant pour obvier à la filtration de ces eaux chez les Voiſins, en mettant un terre-plein entre les murs mitoyens & les murs des cloaques, que pour éloigner les mauvaiſes odeurs que ces ſortes de lieux exhalent, & qui pourroient incommoder les Voiſins. Telles ſont les raiſons qui ont engagé la Coutume à fixer cette diſtance de ſix pieds entre les cloaques & les héritages voiſins. Cependant il arrive ſouvent que cette diſpoſition de la Coutume ne remplit pas les bonnes intentions qu'elle a eu : il ſe trouve ſouvent que les eaux des cloaques, malgré cet éloignement, pénétrent chez les Voiſins, & les incommodent beaucoup par leurs mauvaiſes odeurs, ſurtout lorſque ces cloaques reçoivent des eaux graſſes des cuiſines, qui lorſqu'elles viennent à ſe corrompre produiſent une puanteur ſi inſupportable, qu'il eſt très-difficile de trouver quelqu'un qui veuille habiter les Maiſons dans leſquelles il y a de pareils cloaques ou puiſards, ou qui en ſont voiſines. Dans le premier cas, la diſpoſition de la Coutume ne diſpenſe pas le Propriétaire



3. Celui qui a un puits dans son héritage, s'il n'est pas éloigné de six pieds du devant du mur voisin ou mitoyen, ou de la ligne qui sépare les héritages, lorsqu'il n'y a point de mur pour les séparer, il ne peut s'en servir à autre usage qu'à tirer de l'eau, & non pas à y laisser couler de l'eau de ses combles & de sa cour, & encore moins de sa cui-

du cloaque, dont les eaux s'épanchent chez le Voisin, de la réparation du dommage. J'ai toujours vu en pareil cas contraindre ces Propriétaires à faire cesser l'épanchement des eaux de leurs cloaques, malgré que la construction en fût bonne. S'il faut que cette construction soit telle que les eaux ne puissent pas filtrer à travers, il n'étoit donc pas nécessaire de fixer une distance de six pieds, il suffisoit d'ordonner que la distance des cloaques fût telle, & la construction de leurs murs, que leurs eaux ne pussent pénétrer chez les Voisins. Les fosses d'aisance en sont bien plus près, & cependant elles ne filtrent point dans les héritages voisins, par les précautions qu'on apporte dans leurs constructions. Dans le second cas, l'expérience prouve tous les jours que cette distance de six pieds ne garantit point les Voisins des mauvaises odeurs des cloaques; il s'en trouve qui sont à plus de douze pieds de distance des Voisins, qui ne laissent pas de les infecter: il suffit cependant que ces puisards soient à six pieds de distance, pour que les Voisins ne puissent se plaindre; en quoi l'égalité n'est point conservée, la mauvaise odeur étant un tort aussi réel pour une maison, que la filtration des eaux. Il est vrai que la construction est attaquée par la premiere, & seulement l'occupation par la derniere; mais l'une est aussi préjudiciable que l'autre. Il auroit été bien plus à propos d'obliger les Propriétaires des cloaques de n'y point laisser d'ouverture par le haut, pour les contraindre de disposer leurs bâtimens de maniere qu'ils n'en eussent pas besoin pour leurs cuisines; car pour ce qui est des puisards qui ne reçoivent que des eaux pluviales, n'ayant aucune odeur, ladite distance de six pieds n'y est nécessaire d'aucune maniere, il devroit suffire que leurs eaux ne pussent pénétrer dans les Maisons voisines.

ſine, d'autant qu'au lieu d'un puits, il en feroit un cloaque; enſorte qu'il faudroit que la même diſtance y fût obſervée. (b)

4. Les cloaques ſe peuvent creuſer juſqu'à l'eau vive, pourvû que l'eau des cloaques ne pénétre & ne ſe communique pas avec l'eau d'un puits, fait ou à faire dans les héritages voiſins.

5. Quoique la diſtance de ſix pieds, preſcrite par cet Article 217, ſoit obſervée, ſi les eaux des foſſés ou cloaques pénétrent dans les puits & incommodent les héritages voiſins, les Propriétaires des foſſés & cloaques ſont tenus de faire tout ce qu'il convient pour empêcher qu'elles ne pénétrent & n'incommodent les héritages voiſins: & ſi après y avoir fait maſſif de maçonnerie, corrois de terre glaiſe, & autres choſes ſemblables, les héritages voiſins en ſont encore incommodés, leſdits foſſés à eaux ou cloaques doivent être changés de place, reculés plus loin, ou ſupprimés, s'il n'y a pas d'autre moyen d'en garantir les héritages voiſins.

(b) L'on ne peut faire d'un puits, dont on ne veut plus faire uſage, un cloaque ou puiſard, ſuivant la diſpoſition de cet Article de la Coutume, les puits pour l'ordinaire n'étant qu'à un pied de diſtance de l'héritage voiſin. Mais ſuivant les réflexions que nous avons faites ci-deſſus, il devroit ſuffire que les eaux de ce puiſard ne puiſſent pénétrer chez les Voiſins, il ne s'agiroit que d'éloigner la mauvaiſe odeur qui pourroit s'exhaler de ce puiſard; ce qui ſeroit facile, il ne faudroit que mettre ſur ce puiſard une gargouille couverte, qui n'auroit ſon ouverture qu'à ſix, ſept ou huit pieds de diſtance de l'héritage voiſin: par ce moyen, l'on ſatisferoit à l'intention de la Coutume, parce que la Coutume n'ordonne de mettre ſix pieds de diſtance entre les murs du Voiſin & les puiſards, que pour d'autant plus éloigner la vapeur de ces cloaques; & au moyen de cette gargouille, on peut l'éloigner tant qu'on le juge à propos.



6. Les fossés ou autres trous murés ou non murés, où on laisse pourrir le fumier & croupir de l'eau, doivent être éloignés des murs voisins, comme les cloaques. Ainsi jugé par Sentence de la seconde Chambre des Enquêtes du Palais, le 26 Août 1650, entre M. Benoît, Nicolas, Simon, François & Pierre Descalot, touchant leurs héritages sis au Village de Trilbardou, proche Meaux. La Sentence ordonne que lesdits Descalot rehausseront le terrein de leurs cours le long du mur du Sieur Benoît; ensorte que l'eau ne pourra demeurer plus près de six pieds dudit mur.

7. On ne pourroit pas faire de cloaque ni de fossé à eaux dans un héritage qui n'auroit que douze pieds de large; car cet Article 217 de la Coutume veut qu'il y ait six pieds en tout sens, entre le bord du cloaque ou du fossé, & le devant du mur, la largeur du cloaque ou du fossé pris au-delà. (c)

8. Tout ce qui est dit ci-dessus, touchant les cloaques & fossés à eaux, s'entend lorsqu'ils appartiennent & servent à un seul Propriétaire à l'égard de ses Voisins: mais s'ils étoient mitoyens à deux ou plusieurs personnes, les cloaques, fossés à eaux ou mares, pourroient être moitié sur un héritage & moitié sur l'autre, ou touchant sans moyen à un des deux héritages, ou ailleurs, ainsi qu'il seroit stipulé par le titre; & l'un des Voisins ne seroit pas plus garant que l'autre qui y auroit également droit.

(c) Suivant la disposition stricte de cet Article 217 de la Coutume, on ne pourroit faire de puisard dans un terrein tel que celui que propose M. Desgodets; mais suivant ce qui a été dit ci-dessus, on le pourroit, en ne laissant point d'ouverture par le haut; ce qui empêcheroit les mauvaises odeurs de pouvoir incommoder les Voisins.

de l'incommodité & pénétration des eaux, tant à l'égard de leurs héritages, que des héritages de leurs Voisins.

9. Lorsque l'on vuide les immondices des fosses ou cloaques communs, on observe la même chose qu'aux latrines, ainsi qu'il sera expliqué sur l'Article 218 ci-après.

10. Quelques Auteurs ont mis les cîternes au même rang des cloaques ou fossés à eaux; mais ils n'ont pas considéré qu'elles ne sont pas de même nature, & qu'elles servent à différens usages contraires & opposés, les cloaques & fossés à eaux étant destinés pour dissiper & consumer les eaux qui y coulent, & les cîternes étant faites pour contenir & conserver les eaux, qui s'y trouvent claires & pures, sans qu'elles en puissent sortir ni pénétrer hors de leur capacité; car sans cela, les cîternes seroient inutiles: ainsi elles se peuvent placer où le Maître de l'héritage le juge à propos, sans y observer la Loi prescrite pour les cloaques & fossés à eaux, étant très-sûr qu'elles n'incommoderont pas les héritages voisins, tant qu'elles ne serviront qu'à l'usage des cîternes, bien entendu que les murs qui environneront les cîternes par le dehors, seront de matiere & épaisseur suffisante pour soutenir la pésanteur de l'eau qui y est contenue.



ARTICLE 218.

Porter hors la Ville vuidanges de Privés.

NUL ne peut mettre vuidange de fosse & privé dans la Ville.

Conférence de l'Article 218.

Calais, 204. comme à Paris.

Melun, 343 : Fixe une amende, la premiere fois 10 s. parisis, la seconde 20 s. la troisieme 60.

Estampes, 87 : Fixe une amende, la premiere fois à 6 s. parisis, la seconde à 12 s. la troisieme à 20 s. Nivernois, ch. 10 art. 16 ; la premiere fois à 3 s. tournois, la seconde & autres, arbitrio judicis. Bourbonnois, art. 515 à 7 s. la seconde à 14 s. la troisieme à 21 s.

Nivernois, ch. 10. art. 18 : On ne peut nourrir dans la ville, pourceaux, truies, boucs, chevres, cochons, chevreaux & autres semblables bêtes, art. 19. & 22 : on n'y peut tenir fumier dans les grandes rues plus haut d'un jour, & dans les petites 8 jours. Berry, tit. 11. art. 18. 19. 20. Melun, 341, 342, de même.

Nivernois, ch. 10. art. 20 : Celui qui bâtit, peut laisser ses immondices pendant le temps convenable qui s'arbitrera par le Juge, si le débat y échet. Berry, tit. 11. art 21. de même. art. 22 : Pourvu qu'il laisse libre le passage des chariots. art. 23 : le bâtiment fini, il sera obligé de les ôter dans le temps fixé par justice. art. 24 : S'il y avoit surséance au bâtiment, le Juge fixeroit le temps dans lequel il devroit être fini & huit jours après les feroit mettre en lieu où ils n'incommodassent pas.

Voyez la Conférence de l'Article 204.

Explication.

1. Les Articles 191 & 193 de la Coutume prescrivent la Loi qu'il faut observer pour les contre-murs de Latrines & fosses d'aisance, & l'obligation d'avoir des latrines & privés dans toutes les Maisons en la Ville & Fauxbourgs de Paris. Les explications sur ces deux Articles, donnent le supplément de la construction des latrines & fosses d'aisance, & de ce qui en dépend, & cet Article 218 de la Coutume regardent la vuidange desdites fosses d'aisance & privés; sur quoi il faut considerer deux choses: la premiere est un fait de Police, & la seconde est pour la contribution de la vuidange des fosses d'aisance communes à deux ou plusieurs Voisins, possédans chacun une ou plusieurs Maisons & héritages.

2. Cet Article 218 de la Coutume défend de mettre les vuidanges de fossé & privé dans la Ville, ensorte que s'il y avoit une grande place & jardin à l'endroit où seroit la fosse, il n'est pas permis de faire un grand trou dans cette place pour y mettre les matieres fécales que l'on vuideroit de la fosse, & la recouvrir de terre par le dessus; & celui qui le feroit, soit le Propriétaire ou le Vuidangeur, seroit transgresseur de l'ordonnance de la Coutume.

3. Par un ancien Arrêt du 13 Septembre 1551, il est enjoint aux Vuidangeurs des matieres fécales de les mettre dans des tombereaux ou d'autres vaisseaux bien clos, ensorte que rien ne se répande par les rues, à peine de confiscation des chevaux, harnois, & du fouet. (a)

(a) Dans la disposition de cet Art. 218, la Coutume prend

4. Lorsqu'il y a des eaux dans les fosses d'aisance que l'on vuide, il est expressément défendu sous peine de grosse amende, aux Vuidangeurs de faire couler lesdites eaux puantes dans les ruisseaux des rues, & ils sont tenus de mettre ces eaux dans des vaisseaux bien clos, pour les transporter aux endroits destinés pour la décharge des matieres fécales.

5. Les matieres fécales des fosses d'aisance ne se doivent vuider que de nuit, & ne doivent pas paroître au petit jour; & elles doivent être portées hors de la Ville avant le jour.

6. Les vuidanges & curages des fosses d'aisance se doivent faire aux dépens des Parties y ayant droit:

les précautions nécessaires pour prévenir la corruption de l'air que ces vuidanges ne manqueroient pas d'infecter, s'il étoit permis aux Propriétaires des Maisons de les enfouir dans leurs jardins; & en même temps pour empêcher que les Propriétaires voisins ne s'incommodent les uns les autres; ce qui arriveroit, si la Coutume n'y avoit pas prévu. L'avarice de quelques Propriétaires les auroit engagé à vuider ainsi leurs fosses d'aisance, pour éviter la dépense, malgré les incommodités qu'ils en auroient ressenti, & celles qu'ils auroient causé à leurs Voisins; parce que ces vuidanges, quoiqu'enterrées, ne laisseroient pas de produire de très-mauvaises exhalaisons pendant long-temps avant d'être consommées. Ainsi la Coutume, dans cet Article, opere la salubrité de l'air, & prévient les disputes continuelles que ces vuidanges n'auroient pas manqué d'occasionner entre les Propriétaires. S'il arrivoit cependant que celui à qui appartiendroit la fosse eût un grand emplacement de jardin ou autre, & qu'il fût facile à ce Propriétaire de faire creuser un trou de grande profondeur, quel inconvénient en résulteroit-il pour les Voisins? Aucun; l'épaisseur des terres au-dessus de ces matieres en arrêteroit certainement les exhalaisons: mais ce cas particulier ne détruit pas la sagesse de la disposition de cet Article.

& si plusieurs Maisons & héritages appartenans à différens Propriétaires, ont droit de se servir de la même fosse d'aisance, & que la vuidange s'en puisse faire également par chacun desdits héritages, chacune desdites Parties y ayant droit, doit alternativement l'une après l'autre, souffrir la vuidange être faite par chez eux. (b)

7. Si une fosse commune se vuide par un lieu commun à tous les Propriétaires des différens héritages qui y ont droit, ils en doivent payer la dépense de la vuidange, chacun également entr'eux, en recevant chacun une égale incommodité. Ainsi jugé par Arrêt du 21 Mai 1640. (c)

8. Quand une fosse d'aisance appartient & est à l'usage d'une seule Maison, le Propriétaire de cette Maison la doit faire vuider par chez soi & à ses dépens seul, quand même ladite fosse d'aisance seroit par servitude sous l'héritage de son Voisin, à

(b) C'est-à-dire, que si l'un a souffert une vuidange, ce sera à un autre à souffrir la prochaine, & ainsi des autres; car il n'est pas nécessaire qu'elle se fasse en même-temps par chez tous les Propriétaires, à moins que cette fosse ne fût si grande qu'elle ne pût être vuidée qu'en plusieurs nuits, auquel cas les Propriétaires en supporteroient une chacun.

(c) C'est-à dire, que si ce lieu commun à tous les Propriétaires, par lequel on vuide la fosse, a une issue commune à tous les Propriétaires, ils doivent payer tous également; mais si ce lieu commun est environné des caves des Propriétaires de la fosse, ils doivent donner passage aux Vuidangeurs par leurs caves alternativement: l'un donne passage pour une vuidange, & lorsqu'il est besoin de revuider cette fosse, l'autre doit donner passage à son tour par ses caves, & ainsi de suite, autant qu'il se trouve de différens Propriétaires, & ils doivent payer également.

moins qu'il ne fût autrement stipulé par le titre de la servitude. (d)

9. Lorsqu'une fosse d'aisance sert à plusieurs Maisons, & que la vuidange se fait par l'une des Maisons, celui qui souffre la vuidange par chez soi, ne doit contribuer à la vuidange des matieres fécales que pour la moitié de la dépense de ce qu'il en coûte à chacun des autres; c'est-à-dire, que si la fosse d'aisance sert à deux Maisons, celui qui souffre la vuidange de son côté n'y doit contribuer que pour un tiers des frais, & l'autre y contribuera pour les deux tiers des frais. Si la fosse d'aisance servoit à trois Maisons, celui qui souffriroit la vuidange de son côté, ne contribueroit que pour un cinquiéme des frais, & chacun des deux autres pour deux cinquiémes. De même, si la fosse servoit à quatre Maisons, celui par le côté duquel la vuidange se feroit, n'y contribueroit que pour un septiéme, & chacun des trois autres pour deux septiémes.

10. Si par un titre de servitude, l'un des Copropriétaires d'une fosse d'aisance commune étoit obligé de souffrir la vuidange de son côté, il ne devra toujours contribuer que pour la moitié de ce que chacun des autres Copropriétaires payeroit pour la dépense de la vuidange, quand même il seroit dit par le titre qu'elle sera vuidée à frais communs; car c'est toujours à frais communs, quoique celui qui souffre la vuidange de son côté n'en paye pas tant que les autres. (e)

(d) Ou qu'il y eût impossibilité de le pouvoir faire autrement, parce qu'en ce cas la premiere servitude impose la seconde.

(e) S'il étoit dit par un titre qu'une fosse commune entre

11. Si une fosse commune sert à une grande & à une petite maison, il sera loisible à celui qui a la petite maison de la rehausser, & d'y faire plus de demeures, selon l'Arrêt du 21 Mai 1640. Il pourra aussi y augmenter le nombre des siéges, parce que ce n'est pas le nombre des siéges qui augmente le remplissage de la fosse, mais le nombre des personnes qui habitent la maison. (f)

12. On ne considere pas s'il y a plus de sieges d'un côté que de l'autre, ni s'il y a plus de demeures, quoiqu'une maison soit beaucoup plus

plusieurs Propriétaires seroit vuidée par la maison d'un tel Propriétaire, & que la vuidange se feroit à frais communs, la limitation que fait M. Desgodets de la portion de la vuidange que doit payer le Propriétaire par la maison duquel se vuide ladite fosse, souffre difficulté. Lorsqu'il est dit que la vuidange sera faite à frais communs, sans aucune explication, on doit entendre par portion égale. C'est ce qui fait que les Experts, dans leurs rapports, lorsqu'il s'agit de contributions entre Propriétaires, comme s'il s'agit de contribuer à la reconstruction d'un mur mitoyen, ils ne manquent jamais de dire, lequel mur sera reconstruit aux frais communs des Parties; sçavoir, les deux tiers par un tel, & l'autre tiers par tel: car s'il étoit seulement dit, aux frais communs des Parties, on ne pourroit l'entendre autrement, que chacun par moitié. Il est bien vrai que l'usage est constant sur la contribution des vuidanges des fosses, & qu'il varie envers la reconstruction des murs mitoyens, dépendans des circonstances; mais je pense que ce seroit agir contre ce titre de payer la vuidange de cette fosse, suivant l'usage ordinaire. Il est toujours plus sûr, lorsqu'on veut établir de ces sortes de servitudes, de limiter les portions que chacun doit payer de ces vuidanges.

(f) Cette décision me paroît encore souffrir difficulté, car c'est certainement diminuer l'avantage de la servitude de l'héritage dominant: plus il y aura d'occupant dans la petite maison, moins il restera d'espace dans la fosse pour la grande maison.



grande que l'autre : si la fosse d'aisance est commune, le Propriétaire de la maison, du côté que la fosse sera vuidée, ne contribuera que la moitié de ce que payeront chacun des Propriétaires des autres maisons pour les frais de la vuidange de la fosse commune, quoique la maison qui souffre la vuidange de son côté soit plus petite ou plus grande que les autres.

13. Si l'un des Copropriétaires d'une fosse commune avoit dans l'enclos de sa maison, qui a droit à la fosse commune, une place, cour ou jardin, où il fît édifier une autre maison, cette nouvelle maison n'auroit pas de droit à la fosse commune, & il doit y avoir une fosse particuliere pour l'usage de la nouvelle maison ; mais la vuidange de cette fosse particuliere se pourroit faire par le passage ordinaire de la place, cour ou jardin où la nouvelle maison seroit bâtie, si ce passage étoit commun avec les autres maisons voisines, sans devoir pour ce aucun dédommagement, supposé que cette nouvelle maison n'eût point d'autre passage, & qu'il n'y eût point de titre au contraire.

14. Aux fosses d'aisances communes à plusieurs maisons, la construction, l'entretien & les réparations de ces fosses se doivent faire à frais communs, également par les Propriétaires de chacune des maisons qui y ont droit, quand même la fosse d'aisance seroit plus d'un côté que de l'autre d'une des maisons.

15. Quand on abandonne une fosse d'aisance pour quelque raison que ce soit, il en faut vuider les matieres fécales, urines & eaux puantes, de crainte que les héritages, puits & maisons voisines, n'en soient incommodés dans la suite des temps, principalement si la crue des grandes eaux entre

dans la fosse, parce que les eaux en se retirant pourroient transpirer au travers des terres dans les puits & caves des héritages voisins, dont le Propriétaire de la fosse abandonnée seroit garant des événemens causés par les matieres fécales, urines & eaux puantes restées en cette fosse.

16. Tout ce qui est dit pour les fosses d'aisance, se doit observer à l'égard des cloaques & fosses à eaux.

ARTICLE 219.

Enduits & Crépis en vieil mur, comment toisés.

LES enduits & crépis de Maçonnerie, faits à vieil mur, se toisent à raison de six toises, pour une de gros murs.

Conférence de l'Article 219.

Orléans, 254: Tout toisage de maçon, charpentier ou autre, se fait à la toise de 6 pieds & 12 pouces pour pied, mesure du Roi.

Voyez la Conférence de l'Article 194.

Explication.

1. Il n'est pas aisé de comprendre comment cet Article 219 de la Coutume ne parle uniquement que de la maniere de toiser les enduits & crépis faits à un vieil mur, qui ne sont qu'une des moindres parties des ouvrages de maçonnerie; pendant

qu'il garde le silence sur tous les autres ouvrages beaucoup plus considérables au toisé, desquels il seroit très-important de prescrire des regles pour fixer la maniere de les toiser & de les réduire, dont l'usage souffre un continuel changement au gré des Experts préposés pour faire les toisés & régler les mémoires. Ce qui cause souvent des débats & de la variété dans leurs avis, parce qu'il n'est rien constaté de positif; & même le peu dont il est parlé dans cet Article 219, est équivoque l'usage étant de comprendre les crépis & enduits dans la nature des légers ouvrages, que quelques-uns nomment simplement murs, qui se distinguent des autres murs, que l'on nomme gros murs. Lorsque la Coutume dit en cet Article 219 que les enduits & crépis de maçonnerie faits à un vieil mur se toisent à raison de six toises pour une toise de gros mur; elle fait entendre que c'est pour une toise du mur sur lesquels les enduits & crépis sont appliqués, c'est-à-dire, qu'une toise d'enduits & crépis en quarré vaut la sixiéme partie de la valeur de ce mur; mais tous les vieux murs sur lesquels on peut appliquer les enduits & crépis, ne valent pas le même prix; & sans s'arrêter à la qualité des différens matériaux dont ces murs peuvent être construits, ni à la caducité plus des uns que des autres, qui en changeroit le prix & la valeur, quand on les supposeroit tous de bonne qualité & de mêmes matériaux, les uns pourroient être plus ou moins épais que les autres, & par conséquent de prix différent: ainsi cet Article 219 de la Coutume pris à la lettre, ne peut servir de regle dans l'usage. (a)

(a) L'on ne fait aucun usage de cet Article 219 de la Cou-

tume de Paris, par les raiſons qu'en a données M. Deſgodets. Les crépis & enduits ſur les vieux murs ſont toiſés à quatre toiſes pour une de légers ouvrages; c'eſt à-dire, que quatre toiſes en ſuperficie de crépis & enduits ſur un vieux mur valent une toiſe de légers ouvrages, ſi les murs anciens ſur leſquels ils ſont faits ſont droits & ne ſont point dégradés; mais ſi les anciens murs ſur leſquels ſont faits les crépis & enduits ſont de mauvaiſe qualité, c'eſt-à-dire, que les joints des moilons ſoient fort dégradés, ou que ces murs ne ſoient pas bien droits, ces crépis & enduits ſont toiſés à trois toiſes pour une, & on les nomme renformis.

Fin de la premiere Partie.



DES SERVITUDES

SECONDE PARTIE.

Des Réparations locatives.

LES queſtions ſur le fait des Réparations locatives ſont très-fréquentes, parce qu'il ſe fait continuellement des mutations de logemens que les uns quittent, & d'autres y rentrent, ſoit par la fin des Baux, ou autrement : & même pendant que les Locataires occupent les lieux, il s'y trouve continuellement des réparations à faire, dont il eſt néceſſaire de diſcerner celles qui ſont du fait du Propriétaire, & celles dont le Locataire eſt tenu. Cependant la Coutume n'a rien décidé ſur cela ; ce n'eſt que par une tradition d'uſage que l'on diſtingue les réparations locatives des autres réparations ; il n'y a que les Articles 161 &

171, compris dans le titre huitiéme de la Coutume, qui aient quelque rapport au sujet dont il s'agit ici; ce que l'on connoîtra dans la suite de leurs explications.

ARTICLE 161.

Il est loisible à un Propriétaire d'aucune Maison par lui baillée à titre de loyer, faire procéder par voie de Gagerie en ladite Maison, pour les termes à lui dûs pour les louages, sur les meubles étant en icelle.

Explication.

Le terme de *Gagerie* signifie pour servir de gages, & assurer le payement de la chose dûe.

ARTICLE 171.

Meubles peuvent être suivis & arrêtés pour Loyers.

Toutefois les Propriétaires des Maisons sises ès-Villes & Fauxbourgs & Fermes des Champs, peuvent suivre

les biens de leurs Locataires ou Fermiers, exécutés ; encore qu'ils soient transportés, pour être premier payés de leurs loyers ou Maisons, & iceux arrêtés jusqu'à ce qu'ils soient vendus & délivrés par autorité de Justice.

Explication.

1. Le droit de préférence que le Propriétaire de la Maison a sur les meubles du Locataire qui sont en icelle, n'a pas seulement lieu pour les loyers, mais encore pour les réparations locatives & pour les charges du bail ; soit ordinaires, comme est le payement des taxes pour les Pauvres, les Boues, Lanternes, le Pavé, les Fortifications, Logement de Soldats & autres, suivant les lieux où les Maisons sont situées, s'ils étoient compris dans le bail, & aussi pour les taxes ordinaires, comme la Capitation & autres taxes pour lesquelles les meubles sont affectés & obligés par privilége spécial, desquels le Propriétaire ou le principal Locataire sont en quelque sorte garants.

2. Ce privilége accordé par ces Articles 161 & 171 aux Propriétaires des Maisons, s'étend aussi à tous ceux qui sont aux droits des Propriétaires, comme sont l'Usufruitier, le Mari, le Tuteur, le Curateur, le Bénéficier, le Possesseur, & même le principal Locataire sur les meubles du sous-Locataire, parce que ce privilége n'est pas fondé sur la personne du Propriétaire, mais sur la chose : ainsi il passe à tous ceux à qui les loyers appartiennent, ou qui ont droit de les percevoir.

3. C'est aussi pour cela que ce privilége a lieu

pour toutes les Maiſons & Fermes, en quelque lieu qu'elles ſoient, dans la Ville de Paris & dans les autres Villes, Fauxbourgs, Bourgs & Villages de la Prévôté & Vicomté de Paris.

4. Lorſque le Propriétaire a fait bail de ſa Maiſon à un Locataire, ſans la clauſe des ſix mois, & auſſi ſans avoir renoncé au droit des Propriétaires, ſi ledit Propriétaire veut occuper ſa Maiſon, il en peut expulſer le Locataire, en l'avertiſſant ſix mois auparavant. Il n'eſt pas néceſſaire qu'il prouve la néceſſité de la cauſe qui l'oblige de venir demeurer dans ſa Maiſon; il ſuffit qu'il veuille y demeurer, pour en expulſer le Locataire, en la venant occuper. Ce qui eſt dit d'une Maiſon entiere ſe doit auſſi entendre d'une portion de Maiſon: ſi le bail n'étoit fait que d'une portion, le Propriétaire en pourroit de même expulſer le Locataire en la venant occuper. Ainſi jugé par Arrêt du 31 Mars 1535.

5. Mais lorſque le Propriétaire fait ſortir ſon Locataire de ſa Maiſon pour y venir demeurer, avant le temps expiré du bail, il eſt obligé de lui payer les dommages & intérêts, à proportion du temps qui reſte à expirer, leſquels ſont liquidés par le Juge, ſelon les circonſtances.

6. Quand une Maiſon en entier eſt en péril éminent, & menace une ruine prochaine, ſi le Propriétaire la veut faire rétablir, pour éviter le danger, il en peut faire déloger le Locataire, en l'avertiſſant ſix mois avant, s'il y a un bail qui ne ſoit pas expiré, en lui payant les dommages & intérêts, comme il eſt dit ci-deſſus, à moins qu'il ne ſoit mis dans le bail, que le Locataire délogera de la Maiſon, s'il eſt néceſſaire de la rebâtir avant la fin du bail; car en ce cas il n'y auroit pas de domma-

dommages ni intérêts à payer au Locataire : mais ſi le Propriétaire veut faire rebâtir ſa Maiſon ſans néceſſité, & qu'il n'y ait pas de péril éminent à craindre, il n'en peut faire déloger le Locataire, & il doit attendre que le bail ſoit expiré pour la faire rebâtir.

7. Le Locataire peut ſortir de la Maiſon contre la volonté du Propriétaire, quand les réparations & rétabliſſemens que le Propriétaire y fait faire, ne permettent pas au Locataire d'y pouvoir demeurer ſans danger ; & pour cet effet il le doit faire ordonner par le Juge.

8. Les clauſes ordinaires des Maiſons portent que les Locataires ſont tenus de ſouffrir, ſans diminution des loyers, les groſſes réparations qu'il conviendroit faire pendant le courant du bail : mais ces groſſes réparations ne ſont pas de refaire une Maiſon toute neuve, comme il ſe pourroit faire par diverſes repriſes, mais bien la réfection d'une partie, comme d'un mur, des manteaux, tuyaux & ſouches de chéminées, & rétabliſſement de combles, quelques poutres par ſous-œuvre & travées de planchers, la vuidange des foſſes d'aiſance & réfection d'icelles, une partie d'eſcalier, & autres ouvrages ſemblables, leſquels peuvent être faits & parfaits dans l'eſpace de ſix ſemaines : & ſi les réparations empêchoient d'occuper les lieux pendant un temps plus conſidérable, le Locataire pourroit demander des dédommagemens pour la non-jouiſſance.

9. Si ſur la fin d'un bail, le Propriétaire de la maiſon vouloit faire vuider une foſſe d'aiſance qui ne ſeroit pas pleine, ſans néceſſité, ou quelque ouvrage de pareil ajuſtement, le Locataire ne ſeroit pas tenu de les ſouffrir, à moins que ce ne fût

des réparations pressantes pour éviter le péril, ou par une contrainte étrangere, comme quand un Voisin fait rebâtir sa maison, & oblige à refaire les murs mitoyens & autres ouvrages dont le Propriétaire de la Maison ne peut se dispenser.

10. Les réparations locatives, c'est-à-dire, celles que les Locataires sont tenus de faire & entretenir pendant le courant du temps qu'ils occupent les lieux, & qu'ils sont obligés de laisser en bon état lorsqu'ils en délogent, dont le principal Locataire doit répondre envers le Propriétaire de la Maison, Ferme, ou autre Edifice, sauf au principal Locataire d'avoir son recours contre les sous-Locataires, pour ce qui regarde les lieux qu'ils occupent chacun en leur particulier, sont les réparations suivantes; sçavoir:

Les âtres & contre-cœurs de cheminées, les trous qui seroient aux aires des planchers & aux dégrés, tant à ceux qui sont faits en plâtre, qu'à ceux qui sont de carreaux de terre cuite, de pierre ou de marbre, à l'égard des carreaux qui seroient de manque ou hors de leur place, ébranlés ou cassés, mais non pas à l'égard de ceux qui seroient usés de vetusté ou par mauvaise qualité, ou des aires de plâtre qui seroient de même usés de vetusté, & qu'il faudroit renformir en entier; les pavés des cours, cuisines, écuries, ou autres lieux qui seroient ôtés, ébranlés ou cassés, & non ceux qui seroient usés ou enfoncés, ni les pentes, contre pentes & flâches, où il resteroit de l'eau, ni ceux dont les mortiers ou ciment seroient pourris, au travers desquels l'eau pénétreroit dans les caves qui seroient au-dessous; les vitres cassées, felées, ou à relaver, les piéces où il y auroit des boudines ou des plombs en écharpe, & toutes celles qui seroient de man-

que, comme auſſi les verges de fer, les targettes qui retiennent les panneaux : mais les panneaux à remettre en plomb neuf, ſont du fait du Propriétaire, pour les plombs ſeulement; & le Locataire eſt tenu des pieces de verre qu'il y auroit à remettre, à la réſerve des piéces de verre du pourtour, s'il falloit recroître & aggrandir les panneaux qui ſeroient trop bas où trop étroits pour leurs chaſſis : les portes, les croiſées, les contrevents, planchers de cloiſons ou de fermeture de boutique, & autres fermeture qui ſeroient de manque ou caſſées par violence, ſoit par le vent, par les voleurs, ou par le fait & la négligence du Locataire; mais non pas celles qui ſeroient pouries où uſées de vetuſté ou par mauvaiſe qualité.

Les grilles ou barreaux, balcons & rampes de fer qui ſeroient de manque, rompues ou fauſſées, de quelque eſpece qu'ils ſoient; comme auſſi les treillis de fil de fer ou de laiton, doivent être rétablis par le Locataire.

Les gonds, pentures, ferrures, clefs, verrouils, targettes & autres ſerrures qui ſeroient de manque, perdues ou détachées, ou caſſées par violence, & non celles qui ſeroient uſées de vetuſté ou par mauvaiſe qualité; les rateliers & leurs roulons, & les trous à la maçonnerie des mangeoires des écuries.

Le rammonage des cheminées, les potagers des cuiſines en entier & leurs réchauds, les fours & fourneaux, les foyers, chambranles, tablettes & corniches des cheminées de pierre, de marbre, de plâtre ou de bois, écornés ou caſſés.

Les treillages, parterres, gazons, paliſſades & autres arbres, tant fruitiers qu'autres, & les autres entretiens des jardins qui auroient été négligés, doivent être réparés par le Locataire; mais non

pas pour ce qui seroit arrivé à toutes ces choses par vetusté ou par la gelée.

Les portes percées par les Locataires pour y mettre des doubles serrures, où pour des chatieres ou autrement, sont des réparations locatives, pour les faire rétablir & boucher les trous, quand il y faudroit mettre une planche, un battan ou une traverse entiere à ce sujet.

Les lambris de menuiserie & les parquets où il y auroit des panneaux, battans ou traverses, cassés & non usés de vetusté, ni pourris, doivent être rétablis par les Locataires.

De même les tableaux dépendans de la Maison, qui seroient percés ou déchirés, & les glaces cassées ou écornées, se doivent réparer par le Locataire.

Les poulies & leurs chappes, les cordes & mains de fer des puits & des greniers, sont aussi des réparations locatives; les curemens des puits & les dégorgemens des tuyaux des descentes de plomb ou de grais & les dégorgemens des chausses d'aisance, sont des réparations locatives, & généralement tout ce qui est cassé ou rompu par les Locataires ou par leur négligence, doit être par eux rétabli, étant réputé être des réparations locatives.

(a) Les âtres & les contre-cœurs de cheminées sont des réparations locatives, parce que leur dépérissement arrive, & par l'activité du feu qui est fait plus ou moins grand, & plus ou moins souvent par de certains Locataires que par d'autres, & par le choc des buches qu'on jette souvent sans précaution contre les contre-cœurs & sur les âtres des cheminées. Il étoit nécessaire de réveiller l'attention des Locataires, en les contraignant de rétablir le dommage. Si les contre-cœurs sont de plaques de fonte, & qu'elles viennent à casser, c'est à la charge du Locataire, avec leurs scelle-

mens ; & ſi les croiſſans ne ſe trouvent plus en place, le Locataire en doit fournir d'autres.

Le trou des aires de plâtre dans les piéces qui ne ſont point carrelées, ne ſont preſque jamais regardées comme réparations locatives. Pour que ces trous fuſſent une réparation locative, il faudroit qu'il fût évident que ces trous euſſent été faits par force : mais il eſt très-difficile de pouvoir le diſcerner ; l'uſage n'eſt point d'attribuer ces réparations aux Locataires, le moindre frottement étant capable de détruire & percer ces aires de plâtre.

Les trous des marches des eſcaliers, dont les deſſus ſont avec aire de plâtre, ne ſont point à la charge des Locataires, par les raiſons qui viennent d'être dites ; mais aux marches carrelées entre les bois, ſi c'eſt un principal Locataire qui tienne la Maiſon, l'entretien du carreau de ces marches eſt une réparation locative, lorſqu'il y a des carreaux hors de place, ou caſſés. S'il n'y a point de principal Locataire, & que ce ſoient différens Locataires qui tiennent les lieux qu'ils occupent immédiatement du Propriétaire, ces réparations ſont à la charge du Propriétaire, n'en pouvant charger plutôt un Locataire que l'autre, à moins que le Propriétaire n'ait eu ſoin dans ſes baux particuliers de charger chacun de ſes Locataires de l'étage d'eſcalier qui a rapport à ſon appartement. Il en eſt de même des dépendances des eſcaliers, comme des vitres des croiſées qui les éclairent, les rampes, les écuyers poſés le long des murs, les rampes de fer, les vaſes de cuivre, les lanternes, le carreau des palliers, & les marches de pierre des grands eſcaliers, leſquelles ſont auſſi à la charge du Locataire, lorſqu'il y en a un principal, & qu'il eſt manifeſte qu'elles ont été caſſées par quelque fardeau qu'on a laiſſées tomber deſſus, ou autre effort, & que cela n'eſt point arrivé par le taſſement ou le fléchiſſement des murs qui portent ces marches.

Le carreau, ſoit de marbre, ſoit de pierre, ou grand ou petit, de terre cuite, lorſqu'il y a des carreaux de manque ou caſſés, ils doivent être remis aux dépens du Locataire ; mais ſi le carreau eſt uſé par vetuſté ou par mauvaiſe qualité, ou que l'humidité les ait fait pourrir ou feuilleter, ce qui arrive dans les bas étages, pour lors le Locataire n'en eſt point tenu. Dans les piéces carrelées de carreaux blancs & noirs, il y a des plattebandes de pierre au pourtour des murs

lesquelles font partie du carreau, & lorsqu'elles sont cassées par la faute du Locataire, il doit les rétablir ; mais il faut examiner si les cassures de ces pierres n'ont point été faites, soit par les charges de plâtre qu'on a mis dessus, en enduisant les murs contre lesquelles elles sont posées, ou si elles n'ont point été occasionnées par quelques lambris qu'on aura posés dessus à force, ou enfin par quelqu'autre effort.

Au parquet, lorsqu'il y a quelques panneaux ou battans cassés ou enfoncés par violence, le Locataire en est tenu, comme s'il a roulé quelque tison du feu sur le parquet, le Locataire est tenu du dommage.

Les pavés des grandes cours, destinées à *recevoir des équipages*, des écuries & des remises, ne doivent point être à la charge des Locataires, à moins qu'il n'y ait des pavés hors de place ; mais lorsqu'ils sont écrasés, cassés & ébranlés, le Locataire ne doit point en être tenu : le pavé de ces lieux doit supporter des équipages, des chariots, des charrettes, & toutes choses d'une grande pésanteur : si le Paveur qui a pavé ces lieux a employé du pavé tendre & mince, & qu'il y ait épargné le ciment, il ne seroit pas juste que le Locataire fût responsable des faits de ce paveur qu'il n'a pas mis en ouvrage. De même dans les écuries, l'on sçait que les chevaux battent des pieds, ainsi il faut que le pavé qu'on employe dans ces lieux, soit en état de soutenir ces chocs ; le Locataire n'en peut être tenu, ainsi qu'il a été dit des grandes cours. A l'égard des petites cours où il n'y peut entrer ni charrette, ni carrosses, des cuisines, des offices & autres lieux destinés à ne point recevoir de grandes charges, lorsqu'il y a des pavés ôtés ou cassés, le Locataire en est tenu ; mais non pas lorsqu'ils sont ébranlés, le Locataire n'en pouvant répondre dans les cours, parce qu'elles sont exposées aux intemperies de l'air, & qu'il arrive souvent que c'est une gouttiere ou les égouts des comble qui causent ces dégradations. Le Locataire ne doit pas répondre non plus de l'ébranlement du pavé des cuisines & offices. ces lieux sont exposés à un lavage continuel d'eau qui altere le ciment & dégrade le pavé : c'est l'usage ordinaire que l'on fait de ces lieux, il n'y a rien de forcé ; ainsi le Locataire n'en peut être tenu.

Le [illegible]ge des vitres est une réparation locative : on donne au Locataire les vitres nettes lorsqu'il entre dans une

Maison, il est juste qu'il les rende de même en sortant. Les vitres cassées, felées, avec plombs ou boudines, sont à remettre par le Locataire, à moins qu'il n'ait été stipulé dans l'état des lieux, qu'il y avoit un tel nombre de plombs & tant de boudines dans telles croisées; sinon il faut que le Locataire rende toutes les vitres saines & entieres, sans boudines & sans plombs, étant presumé les avoir reçues de même. Les verges de fer qui retiennent les panneaux de verres en plomb lorsqu'elles manquent, ou qu'elles sont cassées, sont à remettre par le Locataire, à moins qu'on ne reconnût que des pailles avoient fait casser ces verges de fer. Les piéces de verre des panneaux en plomb, sont comme les carreaux de verre; il n'y a que lorsqu'il s'agit de remettre ces panneaux en plombs neufs, le plomb est du fait du Propriétaire, si ces plombs ne valent rien par vetusté; & le Locataire n'est tenu que des piéces qui manquent: mais si ces plombs étoient ruinés par quelque effet forcé, le Locataire en seroit tenu.

Les croisées, les volets, les contrevents, les portes, leurs chambranles & embrasemens, les fermetures des boutiques & autres fermetures, les lambris d'appui, les lambris à hauteur de plancher, les cloisons, & toutes les menuiseries dépendantes d'une Maison, sont à la charge du Locataire, s'il y en a de manque ou cassées par violence ou par la négligence du locataire, ou si le locataire les a endommagées en les changeant de place, ou en les faisant serrer dans les greniers ou garde-meubles, pour les faire reposer en quittant la Maison: mais si toutes ces choses sont usées de vetusté, le Locataire n'en est point tenu. Si un Locataire a fait percer dans une porte un trou de chatiere, le Propriétaire est en droit de faire remettre une planche entiere à cette porte, aux dépens du Locataire: il en est de même si un Locataire a fait placer une seconde serrure à une porte, & qu'à ce sujet il ait été fait des entailles pour la mettre en place, quand ce ne seroit qu'un trou pour passer la clef, le Propriétaire peut exiger que l'on remette une planche neuve à la place de celle qui a été percée.

Le dessus des portes & autres tableaux, avec leurs bordures & autres ornemens, sont à la charge du locataire, s'il y en avoit quelques-uns qui vinssent à être crevés pendant son occupation; & si ces tableaux étoient tellement en-

dommagés qu'ils ne puissent être raccommodés, le Locataire seroit tenu de rembourser le Propriétaire suivant l'estimation: il en seroit de même des ornemens de sculpture si aucuns avoient été cassés par violence.

Les dessus de cheminées & trumeaux de glaces, si les glaces viennent à être cassées, elles sont à la charge des Locataires: ils sont tenus d'en faire remettre de neuves, semblables à celles qui sont cassées, c'est-à-dire de la même qualité, volume & perfection; & les morceaux restent aux Locataires. Si cependant il étoit prouvé que ces glaces eussent été cassées par l'effet des bois des parquets, en se déjettant, ou par quelque tassement ou gonflement des plâtres, dans ce cas ces glaces seroient pour le compte du Propriétaire.

Les chambranles & tablettes de menuiserie, s'ils étoient endommagés par le feu, le Locataire seroit tenu du rétablissement ou de la fourniture entiere, s'ils étoient entiérement brulés.

Les chambranles des cheminées de marbre, avec leurs foyers, tablettes, revêtissement & attique, ainsi que ceux de pierres de Liais, sont à la charge du Locataire, s'ils sont cassés par violence, où par la trop grande activité du feu. Il n'est pas aisé de juger sainement là-dessus; un tassement & l'effort des plâtres peuvent produire cet effet. D'ailleurs, fort souvent les Marbriers vendent des chambranles pour sains & entiers, qui sont tranchés par des fils qu'ils ont soin de boucher avec du mastic mêlé de poudre de marbre, ensorte que les connoisseurs y sont même trompés quelquefois: ainsi ces réparations demandent à être soigneusement examinées, vû qu'elles sont d'une grande dépense.

Les tables de marbre, si aucunes sont dépendantes de la Maison, les buffets, les coquilles & cuvettes de marbre, sont à la charge du Locataire, si elles sont écornées ou cassées par violence: mais il faut faire les mêmes attentions qui ont été expliquées ci-dessus au sujet des chambranles de marbre.

Les tringles de fer des croisées qui portent des rideaux, avec les poulies & doubles poulies, ainsi que les croissans pour tenir les rideaux ouverts, soit des fenêtres, soit des portieres, lorsqu'elles sont de manque, ou cassées forcément, elles sont à la charge du Locataire.



Les balcons & les grilles de fer à barreaux ou autrement, sont à la charge du Locataire, s'il y manque quelque enroullement ou barreau, ou qu'ils aient été cassés avec effort: les treillis de fil de fer ou de laiton, sont aussi à la charge du Locataire, s'ils sont crevés ou rompus par violence, & non de vetusté.

Toutes les serrures des portes, croisées, armoires, dépendantes de la Maison, & autres fermetures, sont à la charge du Locataire lorsqu'elles manquent ou qu'elles sont cassées avec violence. Il y a une difficulté sur l'entretien des serrures: quelques-uns prétendent que les Locataires en doivent être chargés lorsqu'on leur a donné en bon état, étant très-facile de forcer la garniture d'une serrure, pour peu que l'on manque d'attention en ouvrant une porte, & que ce seroit une grande charge pour un Propriétaire, s'il étoit obligé de faire raccommoder les serrures toutes les fois que les Locataires les gâteroient: les autres opposent que les garnitures des serrures ne sont point assez solides pour résister au frottement continuel des clefs; que la poussiere qui entre dans une serrure, se joignant avec l'huile dont l'on a accoutumé de frotter les piéces du dedans d'une serrure, forme une espece de camboui qui oblige la clef de faire effort pour pouvoir ouvrir & fermer cette serrure; qu'ainsi les serrures sont gâtées, sans qu'il y ait de la faute du Locataire. Ces raisons ne sont pas sans fondement: cependant pour éviter les abus que la malice & la mauvaise volonté d'un Locataire pourroient commettre, suivant moi, il convient que le Locataire soit chargé de cet entretien.

Dans les écuries, les trous dans la maçonnerie des mangeoires sont de l'entretien du Locataire; & lorsque le devant d'une mangeoire est rongée par les chevaux, le Propriétaire est en droit d'exiger du Locataire de faire remettre un devant neuf à cette mangeoire, étant un effet du défaut des chevaux qui ont été mis dans cette écurie. Si cependant le Propriétaire avoit pris la précaution de faire clouer de la tole sur le bord de cette mangeoire, cela auroit prévenu le dommage arrivé à cette mangeoire: c'est au Locataire à le demander avant d'occuper les lieux. Les ratelieis avec leurs roulons, lorsqu'ils sont cassés, & non pourris de vetusté, sont des réparations locatives; il en est de même des pilliers & des barres pour la séparation des chevaux.

Le ramonnage des cheminées eſt une réparation locative ; les Locataires ſont tenus de les faire ramonner aſſez ſouvent pour que le feu ne puiſſe prendre aux cheminées par la quantité de ſuie qui ſe ſeroit amaſſée dans les tuyaux : & ſi le feu avoit pris dans une cheminée aſſez fortement pour en faire crever le tuyau, le Locataire ſeroit tenu du rétabliſſement & réfection de ce tuyau, pourvû qu'il ne ſe trouvât dans icelui aucuns bois qui euſſent pu être la cauſe de l'incendie.

M. Deſgodets charge auſſi les Locataires de l'entretien en entier des potagers des cuiſines, & de leurs réchauds, des fours & fourneaux ; cela n'eſt point d'uſage ; dans les fourneaux potagers le Propriétaire eſt tenu des murs, voûtes & planchers, & le Locataire eſt tenu de l'entretien du carreau ſur les planchers qui reçoivent les cendres des réchauds, du carreau ſur le deſſus des fourneaux, des ſcellemens des réchauds, & de la fourniture des réchauds potagers lorſqu'il y en a de caſſés, & des grilles lorſqu'elles ſont brulées : il en eſt de même des autres fourneaux, tels [illegible] ſont ceux qui ſervent aux lavoirs ; quant aux paillaſſes des cuiſines, le Locataire n'eſt tenu que du carreau de deſſus.

Aux fours, l'uſage eſt que le Propriétaire entretient les murs, la voûte du deſſous du four, s'il y en a, le tuyau ou la cheminée du four ; & le Locataire n'eſt tenu que de l'aire du four, ſoit qu'il ſoit de terre, ſoit qu'il ſoit de carreaux de terre cuite, & de la chapelle du four, qui eſt la voûte de brique ou tuilleaux qui couvre les fours, laquelle voûte reçoit l'impreſſion du feu plus ou moins, ſuivant l'uſage que l'on fait du four.

Les pierres à laver la vaiſſelle, lorſqu'elles ſont caſſées ou écornées par violence pendant l'occupation d'une Maiſon, elles ſont à l'entretien du Locataire ; mais s'il ſe trouvoit quelque fil dans la pierre qui eût produit cet effet, cette réparation ne regarderoit plus le Locataire. S'il y avoit un tuyau de plomb pour recevoir les eaux du lavoir avec petite grille de plomb pour empêcher l'engorgement de ce tuyau, & que cette grille fût enfoncée ou rompue, le Locataire ſeroit tenu de ſon rétabliſſement, parce que cela ne ſeroit arrivé que par la charge qu'il auroit mis deſſus. Il y a des Experts qui, lorſqu'un tuyau de plomb eſt joint avec une pierre à laver, par un collet de maſtic, chargent le Lo-



cataire de l'entretien de ce collet, vû qu'il est fondu souvent par la trop grande chaleur de l'eau dont on se sert pour laver la vaisselle : mais c'est mal-à-propos, suivant moi, que l'on met cette réparation à la charge du Locataire, parce que cette jonction de tuyau de plomb avec une pierre à laver, se peut faire autrement, & d'une maniere bien plus solide, qui est de souder ce tuyau en plomb même : le Locataire ne doit point être chargé de l'entretien d'une chose que le Propriétaire n'a point fait faire avec solidité, pour éviter la dépense.

Il est d'usage dans les cours & sous les remises, que les barrieres de charpente qui seroient cassées par le choc des roues des voitures du Locataire, ou de ceux qui entreroient chez lui, soient rétablies aux dépens du Locataire : il en est de même des auges de pierres pour abreuver les chevaux ; quelques-uns même y ajoutent les bornes qui sont cassées par violence, vû que cela arrive souvent par le peu de dextérité des Cochers ; mais je trouve que cet usage souffre difficulté : les barrieres ne sont placées dans les cours & dans les remises que pour conserver les murs de la Maison, ainsi que les bornes ; un Locataire ne doit point être chargé de l'entretien d'une chose qui lui est inutile, & que le Propriétaire ne fait que pour sa convenance & pour l'utilité de sa Maison. Quant aux auges de pierre, on peut les contregarder avec du fer, de maniere qu'elles ne puissent être endommagées par les voitures ; par conséquent le Locataire ne doit point être chargé de ces entretiens.

Les poulies des puits & des greniers, leurs chappes, ainsi que les mains de fer de puits, sont des réparations locatives ; ce sont pour ainsi dire des meubles que les Propriétaires des Maisons mettent pour l'usage de leurs Locataires, il est juste que ces Locataires les entretiennent.

Aux pompes que l'on est en usage de mettre dans les Maisons au lieu de puits, le piston, la tringle de fer qui le fait mouvoir, & le balancier, sont à la charge du Locataire, suivant moi, le plus ou moins d'usage de cette pompe contribuant au dépérissement de ces choses : d'ailleurs cela évite aux Locataires des cordes & beaucoup de peines.

Les tuyaux de descente de plomb ne sont point à la char-

ge du Locataire, soit qu'ils viennent à se fendre par la gelée, ou qu'ils viennent à crever. 1. Si ces tuyaux de descente ne reçoivent que les eaux des combles, s'ils viennent à se fendre par la gelée, cela n'arrive point par le fait du Locataire; s'ils venoient à s'engorger, ce seroit faute de grilles pour empêcher les gravois & autres immondices que les eaux des combles peuvent entraîner avec elles; par conséquent il n'y a point de la faute du Locataire. 2. Si ces tuyaux reçoivent & les eaux des combles, & celles que les Locataires y jetteroient, on ne pourroit sçavoir si le dommage arrivé à ces tuyaux seroit causé plutôt par les eaux des Locataires, que par celles des combles. 3. *Enfin*, quand bien même ces tuyaux de descente ne serviroient qu'aux Locataires seuls, les Locataires ne pourroient être tenus de les réparer, s'ils venoient à se rompre par la gelée, parce qu'il faut que ces Locataires fassent un usage continuel de ces tuyaux : ils ne peuvent s'en dispenser; ainsi ils ne sont point garants de l'événement. Les Locataires ne peuvent être tenu pareillement de l'engorgement lorsqu'il y a des grilles, ces tuyaux ne peuvent s'engorger que par le mastic qui se fait par les eaux grasses & les sels des urines, qui est une suite indispensable de l'usage que l'on fait de ces tuyaux : d'ailleurs ces engorgemens ne se peuvent faire que par une longue suite d'années; trente ans ne suffiroient quelquefois pas pour qu'il se fît de ces sortes d'engorgemens; il faudroit, pour qu'un Locataire fût garant de ces engorgemens, qu'à chaque bail on fit déposer & fendre les tuyaux de descente, pour faire ôter le mastic du précédent bail, n'étant pas juste que le dernier Locataire fût chargé du vice du précédent.

Dans les jardins, lorsqu'ils sont donnés en bon état aux Locataires, ils sont obligés de les rendre de même, c'est-à-dire, de rendre les allées dressées & sablées comme elles étoient, les parterres & leurs plattebandes, & celles le long des murs bien garnies de bouis, les parterres garnis de gazons & broderies sablées en différentes couleurs, comme ils ont été donnés au Locataire : les arbres & arbrisseaux doivent être rendus en même nombre qu'ils ont été livrés; & lorsqu'il en vient à mourir quelques-uns, le Locataire doit les remplacer.

Les treillages & portiques de treillage ne sont point

l'entretien du Locataire ; que pour ce qui seroit cassé par violence, autre que les vents, & non par vetusté. Si les vents avoient rompu ou jetté en bas des portiques de treillage, le Propriétaire seroit censé n'avoir pas pris les précautions nécessaires pour la solidité requise à ces portiques. Les échalats de manque sont à la charge du Locataire, à moins que le reste du treillage ne fasse connoître que ces échalats manquent par vetusté.

Dans les bassins ou jets d'eau, les Locataires ne sont tenus que de l'entretien des conduits de fer, de plomb, ou de grais, dans les cas où ils n'ont pas eu soin d'ôter l'eau de ces conduits pendant l'hiver, & que la gelée a fait crever ces tuyaux : à l'égard des robinets, le Locataire est tenu de les entretenir. Si les réservoirs venoient à être endommagés, faute par le Locataire de les avoir fait décharger dans le temps de gelée, le Locataire en seroit tenu. Si les eaux de ces réservoirs venoient des eaux publiques de la Ville, la conduite qui porteroit ces eaux dans le réservoir, ne seroit point à la charge du Locataire, quand bien même elle viendroit à se fendre par la gelée, parce que le Locataire n'est point le maître de retirer l'eau de cette grande conduite quand il le juge à propos : cela dépend du Fontainier de la Ville.

Les vases de fayance dans un jardin, s'ils appartiennent au Propriétaire, sont à la charge du Locataire, ainsi que ceux de fonte, de fer, & les caisses de bois. Les vases de terre cuite, & ceux de marbre ou pierre, n'y sont point, à moins qu'il ne fût manifeste qu'ils ont été cassés par violence, parce que l'intempérie de l'air suffit pour détruire ces vases de marbre, de pierre, ou de terre cuite. Il en est de même des figures de marbre, de pierre, de terre cuite, ou de plâtre.

Les bancs de bois peints, pour l'usage des jardins, sont à la charge du Locataire pour leur valeur, lors de la location ; mais les bancs de pierre n'y sont point, à moins qu'il ne soit évident qu'ils ont été cassés par violence, pouvant se casser par leur propre poids, ou par l'intemperie des Saisons.

Les plombs, fers, ou autres appartenances d'une Maison, venant à être volés, doivent être rétablis aux dépens du Locataire, sa négligence pouvant en être la cause, & avoir occasionné ces pertes, à moins qu'il n'apparût du contraire.

11. C'eſt pourquoi les Locataires, & particuliérement le principal qui tient le bail, ont un grand intérêt à examiner, lorſqu'ils prennent les maiſons, les fermes & autres héritages à loyer, ſi toutes ces ſortes de réparations, qui ſont réputées être des réparations locatives, ſont en bon état; & lorſqu'elles ne ſont point en bon état, ils peuvent obliger le Propriétaire de les y mettre, d'autant plus que dans le fait ordinaire des baux des maiſons, fermes & autres lieux, il eſt marqué que le Preneur reconnoît que le tout eſt en bon état de réparations locatives, & qu'il s'oblige à les rendre en bon état à la fin de ſon bail: & quand même cette clauſe ne ſeroit pas dans le bail, elle y ſeroit ſous-entendue, & le Preneur ne ſeroit pas moins obligé de refaire toutes les réparations locatives, parce que c'eſt l'uſage ordinaire, à moins qu'il n'eût eu la précaution, en entrant dans la maiſon ou autre héritage, de faire faire un état des lieux ſigné de lui & du Propriétaire, ou fait double entr'eux, qui juſtifiât du contraire.

12. De tout ce qui eſt marqué ci-deſſus être des réparations locatives, il faut entendre que le Locataire n'eſt pas tenu de réparer les choſes meilleures qu'elles n'étoient, ni refaire à neuf celles qui ſont uſées, ſoit de vetuſté, ou par l'uſage; mais ſeulement de repréſenter en place les mêmes qu'il a reçues en entier, bonnes ou mauvaiſes, ſans y avoir fait aucun changement. (b)

(b) Il y a pluſieurs choſes dans une Maiſon que le Locataire peut faire refus d'entretenir, même après le bail fait & paſſé; mais il faut que le Locataire faſſe ſa proteſtation en entrant dans cette Maiſon, & plus réguliérement avant que d'y entrer: tels ſont dans les jardins les bancs de bois qui peuvent ſe tranſporter, les vaſes de fayance, de fonte ou de fer,



13. Aux moulins à eau, tant ſur terre que ſur bateaux, les entretiens locatifs de leurs logemens ou édifices; ſont les mêmes que ceux expliqués ci-devant pour les maiſons ou autres héritages.

14. A l'égard des palis & vannes, & généralement tous les tournans & travaillans, meubles, cables, harnois & utenſiles, doivent être entretenus par le Fermier Locataire; mais avant que d'entrer en jouiſſance, on fait un état & eſtimation de toutes ces choſes; & à la fin du bail on fait encore une autre eſtimation. Si l'eſtimation de la fin eſt plus forte que la premiere, le Propriétaire rembourſe le Fermier du ſurplus; & au contraire, ſi la derniere eſtimation eſt plus foible que la premiere, c'eſt le Fermier qui rembourſe le Propriétaire. (c)

les caiſſes de bois pour les arbriſſeaux; dans les appartemens, les tringles des rideaux, les croiſſans pour tenir les rideaux des portierès ouvertes, les tables de marbre & les trumeaux de glace qui ne ſont point attachés pour perpétuelle demeure, les armoires non ſcellées, les doubles portes d'étoffe, les paillaſſons ou ſtors de croiſées, les tableaux ou deſſus des portes non arrêtés dans la menuiſerie de la Maiſon: dans les eſcaliers, telles ſont les lanternes; dans les cuiſines, les tablettes, les rateliers & tables de cuiſine; enfin toutes les choſes qui peuvent aiſément être tranſportées, & qui ſont meubles.

(c) Les palis des moulins à eaux ſont des fils de petits pieux battus, derriere leſquels ſont des planches formant des eſpeces de coffres qu'on remplit de pierres pour ſerrer & retenir le canal de l'eau, & lui donner un cours plus rapide ſur la roue du moulin: ces palis ſont entretenus par le Locataire.

La vanne eſt une eſpece de porte de bois qui ſe leve & qui ſe baiſſe pour ménager le cours de l'eau ſur les aſles de la roue du moulin, & les empêcher de caſſer, lorſque le courant eſt trop rapide: les vannes ſont entretenues par le Locataire.

Les tournans & travaillans, à l'entretien desquels le Locataire est aussi obligé, sont l'arbre gisant, garni de ses frettes de fer & de ses deux tourillons, du gros & menu bout portant sur les deux cherveciers garnis de plumars de cuivre; le rouet garni de ses embrassures, bosses, paremens, chaussures des chevilles, embrayemens, coins & fermetures: la vollée garnie de ses petits bras, coins, fermetures, entretoises, coilleaux, liens & aubes.

L'arbre de bout, garni de sa potence & de ses frettes, ledit arbre soutenu de sa souche, garnie de sa palette, pars, contrefiches, embrayemens, coins & fermetures, ledit arbre garni d'un boutteau avec crettes de fer, sa chaussure de fuseaux, de moises, d'un noyau garni de sa frette, d'un hérisson de bois d'orme garni de ses courbes, embrassure & chaussure de cheville, de chaise & d'un pallié garni de son pars, de sa pallette, noyau, coins & fermetures.

La lanterne de bouts d'orme, garnie de ses frettes, queue hironde, & sa chaussure de fuseaux, de son fer garni de sa fusée & de sa nille, de quatre bras.

La meule gisante garnie de sa boète & boëtillon avec lien de fer servant à retenir la boëte, de ses piéces d'enchevêtrure, de ses archures & couversaux garnis d'équerres, crochets par haut & par bas, crampons & de planches.

La meule courante garnie de son lien de fer à moufle, & d'une croisée par dessus, avec crampons scellés en plomb.

Les deux trémions, porte-trémions, chapeau, orgueil & coins de levée.

La trémie avec augets & frayons, garnie de quatre branches de fer & de ses platines.

La huche pour recevoir la farine, le baille-bled garni de ses bajoues & petits moulinets, l'arbre du tambour garni d'une gacaunone garnie d'une poulie & de son boulon.

Tels sont les tournans & travaillans des moulins à eau, dont les noms changent suivant les lieux & la structure des moulins, qui ne sont pas tous de la même forme: les tournans & travaillans augmentent ou diminuent suivant la construction desdits moulins.

Aux moulins qui sont sur les grandes Rivieres, dont les eaux sont sujettes à hausser ou baisser, outre les tournans & travaillans énoncés ci-dessus. Il y a un grand bâtis de charpente



pente qui est aussi au nombre des travaillans du moulin, lequel sert à haussèr ou baisser la roue du moulin, suivant la diminution ou l'augmentation des eaux de la Riviere sur laquelle est le moulin.

Ce bâtis de charpente est composé d'une reille de la lottoire, garnie de ses boulons, rondelles & clavettes de fer, de ses bras, planches, liernes, suspotreaux, chevilles de reilles, écharpe, & de sa poulie.

D'une reille de gros bout d'amont-l'eau, garnie de sa clef, boulons, clous à hune, son suspotreau à chevilles de reilles.

D'une reille du menu bout d'amont-l'eau, garnie de ses boulons, rondelles & clavettes, clous à hune, clef par bas, suspotreau par haut, & chevilles de reilles.

D'une reille du gros bout d'avalleau, garnie de fer, boulons, rondelles & clavettes, clous à hune, suspotreau & chevilles de reilles.

D'une reille du menu bout d'avalleau, garnie comme ci-dessus.

De deux pars, de trois arbalêtriers du gros bout, de trois arbalêtriers du menu bout, de godivelles du gros bout, de godivelles du menu bout, chevrecier du gros bout, & chevrecier du menu bout; c'est le gros bout de l'arbre gissant qui distingue ces piéces de bois.

Si quelques-unes des choses expliquées ci-dessus venoient à être endommagées, soit par les glaces ou par quelque piéce de bois échappée, ou quelque bateau lâché, le Locataire est garant du dommage; c'est à lui à prendre les précautions nécéssaires pour prévenir ces accidens, ou demander à son Propriétaire des pieux de garde.

Les utensiles des moulins à eau, sont les cables à reprendre l'hérisson, les verins, les pinces de fer, le treuil garni de ses bras ou moulinet, le cable à lever la meule, les vingtaines sur le tambour & pour la lottoire, les escaliers pour monter à la trémie, les treuils servans à suspendre le moulin, des corbeilles à engrainer, un crible de fil de fer, une banne de treillis, les marteaux à rabiller, marteau à pannes, masses, ciseaux & petite échelle à monter la farine, ces utensiles varient & sont fournis par les Propriétaires des moulins, & entrent dans la prisée; les Locataires sont chargés de leur entretien.

15. Il est de la prudence & de la justice des Experts Priseurs qui font les estimations, de les faire dans une même proportion de prix des choses ; car par la différence du temps, il peut arriver qu'une même chose, sans y avoir rien changé, vaut plus dans une année que dans une autre ; & il n'y auroit pas de justice qu'une chose qui n'auroit point augmentée ni diminuée en bonté, fût plus ou moins estimée à la fin qu'au commencement.

16. Aux moulins sur bateaux, si pendant les grandes eaux ou glaces, ou par la surcharge, rupture de cables, frottemens ou rencontres d'autres bateaux, ou autres choses semblables, les bateaux & corps des moulins sont endommagés ou submergés, c'est au Meûnier ou Fermier à faire les réparations en entier de tout ce qui concerne les moulins, bateaux & édifices causés par accidens. (d)

Outre les entretiens ci-dessus, les Meûniers en ont encore souvent d'autres, suivant les différentes circonstances des lieux ; mais il faut que le bail en fasse mention : comme des bouchis qui se font pour retenir l'eau & la porter en plus grande quantité sur le moulin ; comme du coupement des herbes qui croîtroient dans l'eau & qui en retarderoient le cours & la vîtesse ; comme des gravouillemens & enlevemens des atteries. Les atteries sont des amas de sable qui se font au-dessus & au-dessous des moulins, lesquels, si on ne les détruisoit point, empêcheroient le cours de l'eau, ou le retarderoient de façon que l'eau n'auroit plus assez de force pour pouvoir faire tourner le moulin ; & le Locataire n'est point déchargé de ces choses, quoiqu'il arrive de grandes eaux, ces accidens n'étant point imprévus dans les Rivieres, & au contraire, étant pour ainsi dire périodiques.

(d) Outre les bateaux & corps de moulins à eau, lorsqu'ils périssent par les glaces ou autres accidens, le Locataire est encore tenu de l'entretien des tournans & travaillans, &

17. Aux moulins à vent, le Fermier entretient généralement tous les tournans, travaillans, volans, cabestans, meubles, harnois & utensiles dont on fait la prisée & estimation au commencement & à la fin, comme aux autres moulins. (e)

18. Si un moulin a vent vient à périr par les grands vents, faute par le Fermier du moulin de l'avoir tourné au vent pendant les grands vents, le Fermier en est responsable.

19. Aux pressoirs à vin ou à cidre, le Fermier entretient les couprets, sebilles & légers utensiles, les autres entretiens dépendans des clauses du bail.

20. Il n'y a aucun entretien locatif à faire aux étangs, à moins qu'il n'y ait des clauses particulieres dans le bail.

21. Aux terres labourables, le Fermier les doit rendre en bon état, s'il n'y a au bail clause au con-

utensiles, ainsi que dans les moulins à eau sur masse, desquels il se fait une prisée au commencement & à la fin du bail, comme dans ceux ci-dessus.

(e) Dans les Moulins à vent, les Meûniers sont ordinairement chargés de l'entretien des toiles, des volans de dehors, des volans de dedans, de l'arbre tournant, du marbre, du frein, du rouet, des trois palliers; sçavoir, du pallier du gros fer, du pallier du petit collet, & du pallier du heurtoir; du gros fer; de la lanterne, du cable, des quatre pieces d'archure, des quatre marteaux à r'habiller les meubles, d'une pince ou queue de fer, corbeille; boisseau, picotin & échelles, de la nille de fer, du moulinet ou engin à monter le bled, de la meule courante, de la meule gisante, du cerceau de fer, du petit fer, de la tempure, du pallier du petit fer, de la rouette, boëte & boëtillon, du babillard & de la petite huche, de la grande huche, du blutteau, d'une armoire de la queue & brouette, de la garoine ou la grouanne, des garouans, de la rouette, des crocs, des pieux, & du cableau pour l'escalier.

traire, & laiſſer les pailles, fouares & fumiers.

22. Aux vignes, les échalats & charmiers doivent reſter en même état à la fin du bail, que quand le Fermier a pris les vignes: il doit laiſſer les foſſés, ſuivant la regle du Pays, & les haies en bon état, ſans être détériorées, ſuivant l'état qui en doit être fait au commencement du bail.

23. Il n'y a point d'autres entretiens locatifs aux prés, que ceux qui ſont portés par les baux; néanmoins le Fermier doit laiſſer les haies *en bon état*, ſans être détériorées, comme deſſus.

24. Il n'y a point d'entretien aux bois taillis & futayes, que les foſſés, ſuppoſé que le Fermier en ſoit tenu par ſon bail; mais il eſt obligé de laiſſer les baliveaux de l'âge ſuivant l'Ordonnance, les modernes, les anciens & les gros arbres, même les arbres fruitiers. Par les modernes on entend les baliveaux laiſſés dans les dernieres coupes précédentes: les anciens ſont les baliveaux qui ont été laiſſés dans les autres coupes auparavant; & les gros arbres ſont ceux reſtés d'ancienneté. Toutes ces réſerves ſont les Loix des Eaux & Forêts, qui tendent à produire les futaies.

Réparations uſufruitieres.

Les Uſufruitiers ſont tenus de plus fortes réparations que les Locataires, ſoit qu'ils occupent les héritages par eux-mêmes, ou qu'ils les louent & qu'ils les faſſent occuper par des Fermiers dont ils reçoivent les loyers & revenus: & même entre les Uſufruitiers, les uns ne ſont chargés que des réparations viageres, & les autres de toutes ſortes de réparations & reconſtruction des Edifices. Ainſi pour diſtinguer avec ordre ce que les uns ſont plus

chargés de faire que les autres, il est à propos de commencer par les Usufruitiers, obligés seulement aux réparations viageres, & marquer en ce cas ce qui est du fait de l'Usufruitier, & ce dont le Propriétaire est tenu. De ce genre sont les Veuves Douairieres qui ont leur Douaire coutumier sur les biens de défunts leurs maris, dont les héritiers du mari, ou leurs ayans cause, sont les Propriétaires des héritages; ce qui est décidé par l'Article 262 de la Coutume, qui a pour titre : *La femme qui prend le Douaire*, &c.

ARTICLE 262.

De quelles réparations la Douairiere est tenue.

La Femme qui prend le Douaire Coutumier, est tenue entretenir les héritages de réparations viageres, qui sont toutes réparations d'entretenement, hors les quatre gros murs, poutres & entieres couvertures & voûtes.

Explication.

1. Quoique cet Article de la Coutume ne parle que des réparations viageres des héritages dont la Douairiere jouit en vertu de son Douaire Coutumier, qui sont les charges les plus ordinaires, il ne l'exempte pas des autres charges dont elle est te-

nue, qui seront expliquées par la suite. (a)

2. A l'égard des réparations viageres, la Douairiere, pour son intérêt & celui de ses héritiers, doit avant que d'entrer en possession & jouissance, faire visiter par Experts-Jurés les héritages sujets au Douaire, soit à l'amiable avec les héritiers du mari, ou par Ordonnance de Justice, les héritiers du mari duement appellés, pour que, s'il y a des réparations à faire de quelque nature qu'elles soient, elle oblige les Propriétaires de les faire faire, & lui donner toutes choses en bon état, pour les rendre de même; car quand cet Article 262 de la Coutume oblige la Douairiere à toutes réparations d'entretenement, il est supposé qu'ils sont en bon état quand elle commence à en jouir, afin qu'après le décès de la Douairiere, ses héritiers ne rendent les héritages ni pires, ni meilleurs qu'ils étoient au temps que la jouissance de la Douairiere a commencée. Ainsi jugé par Arrêt de la seconde Chambre des Enquêtes, le 13 Avril 1641: & la Douairiere, après

(a) Il y a de deux sortes de Douaire; le coutumier & le préfix. Le Douaire coutumier est celui qui est établi & défini par la Coutume, sans aucune convention: ce Douaire est dans la Coutume de Paris la moitié des héritages que le mari possede au jour de la bénédiction nuptiale, & de ceux qui lui sont échus en ligne directe pendant le mariage.

Le Douaire préfix est celui convenu par les Parties, lequel se doit prendre sur la part qui appartient au mari, dans les biens de la communauté; & si elle n'est pas suffisante, elle se prendra sur ses propres.

Il seroit à souhaiter que la Coutume se fût expliquée plus en détail sur les entretiens & réparations des héritages qui tombent en usufruit: elle s'est si peu étendue, que chacun se croit en droit d'y ajouter, en interprétant sa disposition; ce qui produit des difficultés continuelles entre les Propriétaires & les Usufruitiers, & entre les Experts qu'ils choisissent pour arbitrer.

avoir entré en jouissance, ne seroit pas reçue, ni ses héritiers, de dire que les héritages n'étoient pas en bon état. (b)

3. La Douairiere ne peut prétendre aucune amélioration ni augmentation aux héritages dont elle est usufruitiere; ainsi elle n'est pas tenue de les rendre autrement qu'ils n'étoient lorsqu'elle est entrée en jouissance; mais elle ne peut répéter contre les héritiers du mari, les améliorations, ajustemens & augmentations qu'elle y a fait pendant sa jouissance. (c)

4. Lorsqu'en l'Article 262 de la Coutume il y est dit, que la femme qui prend le Douaire coutumier, est tenue entretenir les héritages de réparations viageres, qui sont toutes réparations d'entretenement, hors les quatre gros murs, poutres &

(b) La Douairiere est en droit d'exiger des héritiers de son mari de faire faire toutes les réparations nécessaires, tant grosses, que celles de son entretenement, lors du décès de son mari, dans les héritages sujets à son douaire. Mais s'il se trouve des choses de l'entretien desquelles elle sera chargée dans la suite, qui ne soient pas encore en tel état qu'elle en puisse demander le rétablissement, elle doit en faire constater l'état par les Experts, afin qu'on ne demande pas ces choses meilleures qu'elles n'étoient lorsqu'elle a commencé à entrer en jouissance.

(c) Il ne seroit pas juste que la Douairière pût répéter contre les héritiers de son mari les améliorations, ajustemens ou augmentations qu'elle auroit fait faire pendant sa jouissance: elle ne les auroit fait faire que pour sa commodité ou pour son utilité; par conséquent elle ne les peut répéter. Il en est de ces améliorations comme de celles qu'un Locataire feroit en une Maison pour la rendre plus habitable & plus commode: si cette Maison avoit été en cet état lors de la location: elle auroit été louée davantage; par conséquent le Propriétaire ne doit point rembourser ces augmentations à son Locataire.

entieres couvertures & voûtes, il est clair que les quatre gros murs, & ce qui suit, sont réputés grosses réparations, que les héritiers du mari, propriétaires de l'héritage, sont tenus d'entretenir; ensorte que les héritages dont la Douairiere jouit de l'usufruit, n'en souffrent aucun dommage. (d)

5. Par les quatre gros murs, l'on entend tous les murs mitoyens, les murs de face, les murs de refend, les murs de clôture, & tous les autres murs des Edifices, tant en élévation qu'en fondation, les jambes de pierres de taille, les pans de bois & cloisons de charpente & maçonnerie, tant celles qui regnent de fond en comble, que celles qui séparent les appartemens & qui portent les planchers lorsqu'elles sont de pôteaux assemblés à tenons & à mortoises par le haut & par le bas, dans des sablieres, lesquelles sont stables & fermes à maintenir l'Edifice: toutes lesquelles sont grosses réparations dont les Propriétaires sont tenus lorsqu'il les faut refaire en entier, ou en partie, dans toute leur épaisseur. (e)

(d) Les héritiers du mari doivent entretenir les quatre gros murs & le reste, de maniere que les héritages dont la Douairiere a l'usufruit, n'en souffrent aucun dommage: par exemple, si un gros mur d'une Maison étoit tellement déversé, quoiqu'il pût durer encore quelque temps, qu'il ne se trouvât point de Locataire qui voulût habiter cette Maison, par la crainte du péril & de l'incommodité prochaine de la reconstruction de ce mur, les héritiers du mari seroient tenus de faire reconstruire ce mur, pour faire cesser le dommage qu'en souffriroit la Douairiere.

(e) L'usage a ajouté aux grosses réparations citées dans cet Article de la Coutume, celles que M. Desgodets a rapportées dans cet Article 5 de son Commentaire. Tous les Experts, dans leurs Procès-verbaux, les mettent au nombre des grosses réparations, ce qui semble contraire à l'esprit de la

6. Lorsqu'il n'y a que des brêches faites au mur par les passans, ou par ceux qui occupent les lieux, des renformis, enduits ou ravallemens à faire au mur, les chaperons des murs de clôture, la maçonnerie des pans de bois, lorsque la charpente subsiste, même s'il n'y avoit que quelques pôteaux ou sablieres à remettre à la place de ceux qui seroient pourris ou cassés ; ce seroit des réparations d'entretien que la Douairiere usufruitiere seroit tenue de faire faire. (f)

7. Avec les poutres on comprend les poutrelles, les sablieres ou lambourdes aux côtés des poutres, & les sablieres au long des murs, servant à porter les côtés des planchers, qui sont des réparations dont le Propriétaire est tenu; comme aussi les réparations à faire en conséquence, lorsque l'on remet ces sor-

Coutume ; on ne peut entendre par les quatre gros murs, que les deux murs des pignons ou mitoyens, & les deux murs de face. Il y avoit des murs, des cloisons de refend dans les Maisons lors de la rédaction de la Coutume, aussi-bien qu'à présent, ensorte qu'il sembleroit que la Coutume n'auroit voulu mettre à la charge des Propriétaires que la cage de la Maison, les caves & la couverture entiere, & laisser toute la distribution intérieure à la charge de la Douairiere : mais ce qui fait préjuger que l'intention de la Coutume n'a point été telle, est que la Coutume a mis au nombre des grosses réparations les voûtes & les poutres, les voûtes formant différentes caves & portant sur des murs de refend ; de même les poutres portant non-seulement sur les murs mitoyens, mais aussi sur les murs & cloisons de refend ; ce qui rend la condition des Propriétaires bien dure, parce qu'il peut arriver, pendant l'usufruit d'un héritage, des réparations considérables dont ils sont obligés de faire les frais, & dont ils ne tirent aucuns émolumens.

(f) Je ne pense pas que les réparations ci-dessus soient à

tes de piéces de charpente par sous-œuvre ou autrement. (g)

8. Quand la charpente des poutres, poutrelles & sablieres est en bon état, les solives des planchers qu'il faut remettre, soit en partie, ou des travées entieres, tant la charpente que la maçonnerie, aires, carreaux, ou parquet & plafonds desdits planchers,

la charge de la Douairiere, à l'exception des brêches qui seroient faites par violence, & des enduits, renformis & recouvremens de plâtre sur les cloisons de refends, parce que ces choses peuvent être dégradées par l'usage que l'on fait des lieux : mais à l'égard des autres réparations citées en cet Article, si le Propriétaire est tenu de l'entretien des murs & cloisons de refend, & des murs de clôture, comme il est tenu des quatre gros murs, il doit être aussi tenu de ces réparations, la Coutume ne faisant point de distinction du tout ou des parties, à moins que quelques-unes de ces réparations n'eussent été occasionnées par un usage forcé des lieux ; c'est-à dire, que ces réparations ne fussent arrivées par le laps de temps.

(g) Les poutrelles sont de même nature que les poutres, à l'exception qu'elles ne sont pas si fortes, & n'ont pas tant de grosseur ; elles regardent sans difficulté le Propriétaire. A l'égard des lambourdes appliquées contre les poutres, il y a plus de difficulté : si elles sont mises pour fortifier la poutre, qui sans elle seroit trop foible, je pense qu'elles sont à la charge du Propriétaire ; mais si elles ne sont mises que pour rentrer la poutre dans le plancher, & l'empêcher de faillir de toute son épaisseur en contre bas du plancher, je pense qu'elles sont à la charge de la Douairiere, ces lambourdes étant pour l'agrément & non pour la solidité. A l'égard des sablieres que l'on met le long des murs mitoyens pour empêcher les solives de porter dans les gros murs ; comme elles tendent à la conservation des gros murs, je pense qu'elles doivent être à la charge des Propriétaires, comme les sablieres sur les cloisons, faisant partie de ces cloisons, & les ouvrages nécessaires, comme les étayemens & autres à faire, lorsqu'il s'agit de remettre ces choses par sous œuvre, sont

ſont réputés réparations viageres, qui doivent être réparées par la Douairiere uſufruitiere. (h)

9. A l'égard de ce qui eſt dit, que le Propriétaire eſt tenu de l'entiere couverture, on doit entendre que c'eſt lorſque dans un ou pluſieurs corps de combles ſéparés, la totalité ou la plus grande partie de l'ardoiſe ou de la tuile, eſt hors d'état de pouvoir ſervir par vetuſté ou mauvaiſe qualité : en ce cas la réfection de la couverture d'un comble en entier eſt du fait du Propriétaire, qui doit rétablir auſſi tous les plombs & gouttieres de bois néceſſaires pour cette entiere réparation de chaque corps de comble.

à la charge du Propriétaire. Si cependant les choſes que nous venons de dire être à la charge du Propriétaire, venoient à périr par quelque ſurcharge ſur les planchers ; par des marchandiſes de grands poids, comme des épiceries ou marchandiſes de fer, ces réparations ſeroient à la charge de la Douairiere.

(h) Beaucoup d'Experts penſent que la Coutume, en diſant que les poutres ſont à la charge du Propriétaire, a voulu y comprendre les planchers en entier, n'y ayant pas plus de raiſons pour que le Propriétaire ſoit déchargé des ſolives plutôt que des poutres, les poutres faiſant la partie principale des planchers : d'ailleurs, ſi la Coutume a entendu ne charger le Propriétaire que d'une partie des planchers qui ſont ſous les poutres, quelle partie le Propriétaire ſupportera-t-il dans les planchers qui n'ont point de poutres & qui ne ſont compoſés que de ſolives de brin ? Telles ſont les raiſons qui engagent les Experts à comprendre les planchers dans les réparations qui regardent le Propriétaire. Il y a plus, les planchers portés par des poutres ne périſſent que par les poutres, & rarement par les ſolives. Malgré ces raiſons, j'eſtime qu'aux termes de la Coutume, on ne peut pas charger le Propriétaire des ſolives ou des travées des planchers ; que la Coutume a regardé les poutres comme faiſant l'office des murs pour ſupporter les planchers,

10. La Douairiere usufruitiere doit être tenue de faire tous les autres entretiens de couverture, comme sont les recherches, remanié à bout en entier; quand même il y faudroit mettre des tuiles neuves, les dégats des orages, grêle & vents impétueux, chûte de cheminée, & incendie même causée par le feu du Ciel. (i)

& que le Propriétaire n'est tenu du rétablissement des planchers que lorsque le tort qui y est arrivé provient du mauvais état des poutres & des murs; mais que si des solives étoient pourries, lorsqu'il viendroit à casser une poutre, le dépérissement de la poutre n'obligeroit pas le Propriétaire au remplacement des solives; & que lorsqu'il n'y a point de poutres dans un plancher, il n'y a point de doute que la Douairiere en est entiérement tenue.

(i) La Douairiere usufruitiere est tenue de l'entretien de la couverture, des recherches, du rétablissement des plâtres, des changemens de gouttieres, soit en plomb, soit en bois, du changement des autres plombs, comme faîtes, noues, arrêtiers, &c. & des parties de remanié à bout; mais si la couverture d'un comble étoit en tel état, qu'il fût nécessaire de la remanier totalement, je pense que ce remanié à bout est du fait du Propriétaire, étant une couverture entiere quant à la façon, mais non quant à la fourniture. Si le Propriétaire n'étoit point tenu de cette réparation, il n'auroit jamais aucune réparation à faire à la couverture, parce qu'il ne peut arriver qu'une couverture, soit d'ardoise, soit de tuile, en quelque mauvais état qu'elle soit, il ne peut point arriver, dis-je, qu'on n'en puisse rien employer: ainsi le Propriétaire ne seroit jamais tenu de la couverture, & il seroit inutile que la Coutume en eût disposé. De même, si les orages, vents, grêle & autres accidens avoient tellement endommagé la couverture d'un comble, qu'il fût nécessaire de la remanier à bout entiérement, ce seroit au Propriétaire à faire cette réparation; mais s'il n'y avoit que quelques parties de comble à réparer, ce seroit à la Douairiere à faire ce rétablissement.

11. La Douairiere usufruitiere doit pareillement entretenir tous les plombs des faîtages, noues, gouttieres, chenaux, godets, tuyaux de descente, cuvettes, terrasses, & généralement tous les plombs des Edifices, même au cas qu'il les fallût refondre ou en remettre de neufs, comme aussi les gouttieres de bois, & rétablir ce qu'il seroit nécessaire à ce sujet. (k)

12. C'est aux Propriétaires à entretenir & réparer la charpente des faîtes & pannes des combles seulement, & les réparations nécessaires à ce sujet, excepté dans le cas où la réparation de cette charpente seroit causée par la faute de l'entretien de la couverture, & des plombs dont la Douairiere est tenue; & c'est à la Douairiere usufruitiere à entretenir & faire réparer la charpente des chevrons & lucarnes. (l)

(k) Si une terrasse étoit couverte en plomb, & qu'il n'y eût que quelques morceaux de plomb à remettre, ce seroit à la Douairiere à faire rétablir cette terrasse: mais s'il s'agissoit d'en lever tous les plombs & d'en remettre d'autres, ou de les faire refondre, ce seroit au Propriétaire à faire cette réparation, cette terrasse servant de couverture à l'Edifice sur lequel elle est posée.

(l) Je ne sçai point sur quel fondement M. Desgodets a pensé que le Propriétaire fût seulement chargé de réparer les faîtages & pannes de la charpente des combles; il faut qu'il ait regardé les faîtages & pannes comme les poutres des combles: il devroit au moins y avoir ajouté tous les autres bois des combles qui servent à supporter ces faîtages & pannes, qui sont les entraits, les poinçons, les arbalêtriers, liens, jambettes, tasseaux & chantignoles, parce que de même que le Propriétaire est obligé d'entretenir les murs qui soutiennent les poutres, de même aussi le Propriétaire doit entretenir tous les bois qui servent à porter les faîtages & pannes. Outre tous les bois cités, je pense que les chevrons sont aussi à la charge du Propriétaire; il ne peut y avoir de

13. Le Propriétaire est tenu de faire refaire les voûtes en entier ou en partie, quand leur destruction sera causée par vetusté ou par la mauvaise construction & mauvaise qualité des matériaux, ou par l'écartement, tassement & ruine des murs qui les soutiennent.

14. Mais si ces murs ou ces voûtes sont endommagés par novation, par quelques surcharges ou par des efforts trop violens d'un travail qui se feroit dessus, comme d'y fendre du bois & frapper sur des enclumes ou autres choses semblables, ou que faute d'entretenir les pavés & les aires au-dessus des voûtes, les eaux y eussent pénétré & causé leur ruine, ce seroit à la Douairiere à en réparer entiérement le dommage, qui ne pourroient être imputé qu'à sa négligence.

15. Lorsqu'il est fait de grosses réparations dont les héritiers du mari & Propriétaires des héritages

couverture sans chevrons pour la porter. Le Propriétaire, par la Coutume, est chargé de la couverture entiere ; donc il est chargé de ce qui est inséparable, & sans quoi elle ne pourroit être. Si ces bois venoient à périr par le défaut d'entretien de la couverture, ce seroit à la Douairiere usufruitiere à les réparer.

Si une couverture de comble étoit sujette à des réparations continuelles, parce que les chevrons seroient trop éloignés les uns des autres, ce qui seroit cause que cette couverture s'enfonceroit continuellement, le Propriétaire seroit tenu de faire changer ses chevrons, en les espaçant des quatre à la latte, & de faire rétablir la couverture ; ou s'il en étoit refusant, j'estime qu'il doit être tenu de l'entretien de cette couverture.

Les bois des lucarnes sont aussi à la charge du Propriétaire ; le devant tient lieu de mur de face, & les autres bois sont le soutien de la couverture de ces lucarnes, laquelle couverture fait partie de la totalité de celle du comble, mettant à couvert les bayes des lucarnes.

ſont tenus, tout ce qui ſera néceſſaire de faire ou rétablir à ce ſujet; doit pareillement être réputé de même nature; comme quand on refait un mur contre lequel il y a des cheminées, les manteaux, tuyaux & ſouches de cheminées, ainſi que les rétabliſſemens des planchers & de la couverture, & les étayemens cauſés par la réfection du mur, doivent être pour le compte de celui qui fait refaire le mur; ce qui ſe doit entendre de même des autres réparations que le Propriétaire doit faire à ſes dépens.

16. Toutes les réparations des héritages qui ne ſont point compriſes en ce qui eſt marqué devoir être fait par le Propriétaire, ſont à la charge de la Douairiere uſufruitiere, qui eſt tenu de les faire faire entiérement à ſes dépens, comme ſont les manteaux, tuyaux & ſouches de cheminées, lorſque le mur contre lequel ils ſont adoſſés eſt bon & ſubſiſte. Les eſcaliers en entier, les planchers, plafonds, carreaux, parquets, lambris, portes & croiſées, pavés & généralement quelques ſortes de réparations que ce ſoit, dont le Propriétaire n'eſt pas tenu, ainſi qu'il eſt expliqué ci-deſſus, doivent être faits aux dépens de la Douairiere. (m)

(m) Il a été dit ci-devant par qui devoient être entretenus les planchers. A l'égard des eſcaliers, l'uſage eſt d'en charger le Propriétaire, à l'exception dans les eſcaliers de pierre, des marches qui ſont à la charge de la Douairiere, à moins qu'elles ne fuſſent caſſées par le taſſement des murs, auquel cas elles ſeroient à la charge du Propriétaire: & dans les eſcaliers de charpente, le carreau, les rampes & coquilles de plâtre, & la rampe de fer, ſont à la charge de la Douairiere. Je ne conçois pas trop le fondement de cet uſage, la Coutume n'en parlant en aucune maniere; je penſerois plutôt que les eſcaliers devroient être à la charge de la Douairiere, n'étant point compris dans l'exception de la Coutume.

17. Si la Douairiere jouit de l'usufruit d'un moulin à eau, bâti sur terre, le Propriétaire est chargé de faire les grosses réparations des Bâtimens, ainsi qu'il est marqué ci-dessus : il est tenu de la réfection en entier des chaussées & digues qui soutiennent les canaux, bassins, réservoirs, & des charges de leurs revêtemens, lorsqu'elles seront tombées ou en danger de périr par vetusté ou par mauvaise construction.

18. La Douairiere usufruitiere doit entretenir les Bâtimens de réparations viageres, comme il est dit ci-dessus, & entretenir les chaussées, réservoirs, & le reste ; réparer les brêches, & faire généralement toutes les autres réparations concernant lesdits moulins ; sçavoir, les vannes & grilles, le curage des canaux, ruisseaux & rivieres qui y conduisent l'eau, l'arbre, les aubes, caisses & sabots, les rouets, les roues & lanternes, les pivots, les meules, la cerce, la trémie, la huche & tous les tournans, travaillans, mouvans, harnois & ustensiles, sauf à elle à faire faire les réparations locatives par le Meûnier ou Fermier ; mais elle en doit répondre envers le Propriétaire.

19. Aux moulins à eau sur bateaux placés au

Il est encore d'usage de mettre les puits au nombre des réparations dont le Propriétaire est chargé, soit qu'il s'agisse d'une reconstruction totale, ou d'une partie, & qu'il soit nécessaire de les renfoncer : la Douairiere n'est tenue que du curage ; & si un puits étoit gâté par la fosse, le Propriétaire seroit tenu de faire cesser ce dommage, vû qu'il proviendroit du défaut de la fosse, de l'entretien de laquelle le Propriétaire est chargé. A l'égard de la vuidange, elle regarde la Douairiere, & elle est en droit de la faire vuider par le Propriétaire en l'état qu'elle est lorsque commence son usufruit.

courant

courant des grandes rivieres, le Propriétaire doit faire les grosses réparations du bateau ou de l'édifice de charpente qui compose le corps du moulin & la couverture de bardeau, lorsqu'il la faut refaire en entier par vetusté, & que tout le bardeau est pourri.

20. La Douairiere usufruitiere doit entretenir le bateau, y faire mettre des palastres, & même des planches entieres lorsqu'elles sont percées, cassées ou fendues par les crocs, attaches & autres accidens, le faire calfater, gaudronner & sparmer, c'est-à-dire, couvrir de suif par-dessus le gaudron; entretenir les planches du pourtour du moulin, & en remettre de neuves à la place de celles qui seront de manque ou cassées; entretenir la couverture de bardeau, & faire les autres réparations aux mouvans, tournans, travaillans & harnois, comme aux moulins à eau sur terre. (n)

21. A l'égard des moulins à vent, le Propriétaire est tenu de faire en entier les pans de bois des quatre faces avec leurs planches à couteau du pourtour, la charpente du comble & la couverture de bardeau, le gros pivot ou attache, & ses sommiers & contrefiches, les couillards, la cloison & les supports, & la flêche & queue qui sert à le faire tourner du côté du vent.

22. La Douairiere doit entretenir la couverture, les pans de bois, les planches à couteaux du pour-

(n) La Douairiere doit entretenir les planches du pourtour du moulin, si elles avoient été endommagés par sa faute; car autrement elle n'en seroit point tenue: le pourtour du moulin & le corps du bateau, sont les quatre gros murs de ces Edifices. A l'égard de la couverture, il faut suivre ce qui a été dit sur les couvertures de tuiles ou d'ardoises des Edifices.

tour, les limous & marches de l'échelle, quand même il la faudroit refaire à neuf, les volans, cabestans, & tout le surplus marqué ci-dessus pour les moulins à eau. (o)

23. Aux étangs, le Propriétaire n'est tenu que de la reconstruction en entier des chaussées & de leur revêtement, pour leur faire tenir l'eau lorsque le cas y écheoit.

24. La Douairiere doit faire les réparations des brêches & l'entretien des chaussées & de leurs revêtemens, & refaire en entier les réservoirs, la bonde de la décharge & les grillages pour retenir le poisson dans l'étang, & tous les fossés & rigolles pour y conduire l'eau & pour la décharge, & tous les autres entretiens & réparations des étangs. (p)

25. Aux pressoirs, tant à vin qu'à cidre, la Douairiere usufruitiere doit entretenir & refaire à neuf, s'il est nécessaire, toute la charpente du sommier, chevalets, jumelle, arbre, presse, vis, treuillée, couchis, auge, moulinets mouvans & travaillans, harnois & autres utensiles, & tout ce qui est necessaire pour leur usage, & les réparations viageres de leurs Batimens.

26. Aux fours bannaux, la Douairiere est tenue

(o) La Douairiere aux moulins à vent, doit entretenir la couverture, aux conditions qu'il a été dit ci-dessus. A l'égard des pans de bois, des planches à couteaux de pourtour du moulin, je ne pense point que la Douairiere en soit tenue : ces pans de bois qui ne sont fermés que par des planches, sont les quatre gros murs de ces Edifices.

(p) La Douairiere n'est point tenue des réparations des brêches des chaussées & de leurs revêtemens, ni de faire en entier ni en partie les reservoirs Toutes ces reparations regardent le Propriétaire.

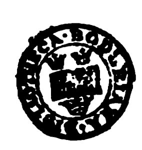
de tout ce qui convient faire aux fours & leurs dépendances, pour en pouvoir percevoir les émolumens, & doit entretenir les Bâtimens des réparations viageres.

27. La Douairiere doit réparer & entretenir les haies & fossés servans de clôture aux terres, vignes, prés, bois & autres héritages dont elle jouit de l'usufruit.

28. Les héritiers du mari Propriétaires des héritages, peuvent contraindre la Douairiere usufruitiere de les entretenir de toutes réparations viageres à mesure qu'elles se présentent, afin d'empêcher que rien ne se détériore pendant le temps de la jouissance du Douaire coutumier. Ainsi jugé par Arrêt du 15 Janvier 1583. Et si la Douairiere avoit causé de grandes détériorations par négligence ou autrement, faute d'avoir fait les entretiens & réparations viageres, & qu'elle n'eût pas le moyen de les réparer, elle pourroit être privée de son Douaire, ou du moins de l'usufruit, jusqu'à la concurrence de la dépense à faire pour le rétablissement du dommage qu'elle auroit causé. Ce qui a été jugé par Arrêt du 9 Janvier 1554.

29. La Douairiere usufruitiere peut réciproquement contraindre les héritiers du mari propriétaires des héritages sujets au Douaire, à faire les grosses réparations dont ils seroient tenus, qui écheoiroient de faire pendant sa jouissance. Et au cas qu'ils n'eussent pas le moyen & ne fussent pas en état, & refusassent de faire les grosses réparations, la Douairiere peut former sa demande en Justice, à ce qu'il lui soit permis de les faire faire à ses dépens & avancer les deniers, à la charge de jouir de l'usufruit, & ses héritiers être remboursés du prix & estimation desdites grosses réparations par lesdits héri-

tiers du mari, ou sur le fonds de la propriété des héritages sujets au Douaire. Et s'il est ainsi ordonné, elle en doit faire marché avec les Ouvriers pardevant Notaires, ayant au préalable fait appeller les héritiers du mari, pour y être présens & faire faire un rapport d'Experts.



30. La Douairiere usufruitiere est tenue des dommages causés par son Fermier dans les héritages dont elle jouit en vertu de son Douaire, sauf à elle son recours & action contre son Fermier, pour l'indemniser des pertes qu'il pourroit lui avoir causées. Ce qui a été jugé par ledit Arrêt du 15 Janvier 1583.

31. Si la Maison ou autre Edifice sur lequel la Veuve a son Douaire, étoit péri par quelque accident qui ne fût pas sa faute, ni par celle des héritiers du mari, comme par tremblement de terre, feu du Ciel, incendies publiques, débordemens de Rivieres, guerres & autres choses semblables, & non faute d'avoir été réparés & entretenus, les héritiers du mari ne seroient pas tenus de les faire rétablir ; mais la Douairiere pourroit toujours jouir de l'usufruit du fonds sur lequel les Edifices étoient bâtis. La raison est, que si la Maison ou autre Edifice sur lequel la femme avoit son Douaire, étoit tombé ou péri par cas fortuit du vivant de son mari, elle n'auroit eu aucun recours pour l'indemniser de la perte qu'elle en auroit reçue en son Douaire; & la perte étant arrivée après le décès du mari, les héritiers du mari n'y ayant en rien contribué, ne sont pas aussi tenus de les réparer.

32. Soit que la Maison ou autre Edifice soit péri de la sorte du vivant du mari, ou après son décès, quoique l'usufruit de la Douairiere subsiste toujours sur le fonds, cela n'empêche pas les héritiers du

mari d'y bâtir : auquel cas la Douairiere n'aura pas l'usufruit des Bâtimens, mais seulement du fonds, suivant l'estimation qui en doit être faite par Experts.

33. Les héritiers du mari refusans de rebâtir la Maison ou autre Edifice, ruiné & tombé au cas précédent, la Veuve Douairiere peut offrir de faire les frais pour les rebâtir, à la charge d'en jouir sa vie durant; & l'usufruit étant fini, ses héritiers être remboursés par les héritiers du mari, suivant l'estimation des Bâtimens; & s'ils n'étoient pas en état de les rembourser, avoir leur hypotéque sur les Edifices bâtis.

34. Lorsque l'on retranche des Maisons pour l'élargissement des rues, les héritiers du mari doivent payer la taxe imposée sur les Propriétaires des Maisons qui n'ont point été retranchées : & si la Maison sujette au Douaire étoit retranchée, c'est à l'héritier du mari à faire la réfection des gros murs & les autres rétablissemens de la Maison à ce sujet : mais en l'un & l'autre cas, si la Maison ou autres Edifices en sont loués plus cher après, à cause de l'embellissement ou plus grande commodité, la Douairiere usufruitiere n'en doit recevoir que ce qu'elle en recevoit avant le changement & rétablissement de la Maison ou Edifice : au contraire, s'ils étoient moins loués, la Douairiere n'en pourroit prétendre aucun dédommagement.

35. La Douairiere usufruitiere est tenue, outre les réparations viageres, de payer les charges réelles auxquelles les héritages sont sujets, comme sont les cens & rentes foncieres, & autres semblables redevances, lesquelles sont dûes à raison des fruits; & elle est même tenue de payer ces charges, quoiqu'elles excédent les fruits qu'elle auroit perçus,

comme si la jouissance ne duroit qu'une année, & que par la stérilité elle ne recueillît aucuns fruits, ou peu, non suffisans pour satisfaire aux charges réelles, ses héritiers seroient tenus d'en acquitter les héritiers du mari.

36. Quant aux rentes constituées par le mari avant le mariage, auxquelles les héritages sujets au Douaire seroient affectés, obligés & hypotéqués, la Veuve Douairiere ne seroit pas tenue de les acquitter, parce que de telles rentes ne sont pas des charges réelles, mais personnelles, néanmoins elles diminueroient le Douaire coutumier d'autant; c'est-à-dire, que de telles rentes seroient perçues avant que la Douairiere pût jouir de l'usufruit dont elle ne recevroit que ce que lesdits héritages produiroient au-delà du payement des arrérages desdites rentes.

37. Mais la Douairiere n'est pas tenue des charges imposées par son mari pendant le mariage; de sorte qu'elle doit jouir de l'usufruit des héritages sujets à son Douaire sans telles charges, soit rentes foncieres, servitudes, & autres semblables: la raison est, que dès que le mariage est contracté, le mari a les mains liées, & il ne peut préjudicier au droit acquis à la femme & aux enfans qui naîtront du mariage, sur les biens sujets au Douaire; sauf au Particulier, au profit duquel telles rentes & servitudes sont constituées, à avoir son recours contre les héritiers du mari.

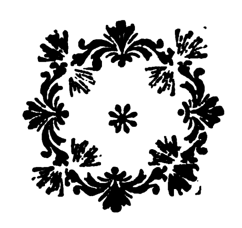
38. La Douairiere usufruitiere est tenue en temps de guerre à la garde du Château dont elle jouit comme Douairiere. Elle est obligée de payer les impositions qui se levent pour les Fortifications & autres impositions qui se mettent sur les Maisons & héritages, comme aussi du Ban & ar-



riere-Ban, ou de la taxe imposée pour icelui. La raison est, que l'usufruitiere est tenue des charges extraordinaires qui sont imposées par Ordonnance du Prince.

39. La Veuve qui jouit d'un héritage de son mari, pour un Douaire préfix, est tenue des mêmes charges que celle qui en jouit en vertu d'un Douaire coutumier, parce que celle qui en jouit en vertu d'un Douaire préfix, n'est pas moins usufruitiere que l'autre.

40. Ce seroit le contraire, si la jouissance appartenoit aux héritiers du mari, & qu'ils fussent obligés de donner à la Douairiere une certaine quantité de fruits par an; car en ce cas le Douaire préfix ne consisteroit pas dans l'usufruit de l'héritage, mais dans certaines especes qui seroient à prendre sur celles que les héritiers du mari recueilleroient; en sorte que la Douairiere ne seroit tenue d'aucunes réparations ni autres charges.



DES USUFRUITIERS

PAR DONATIONS ET DONS MUTUELS.

ARTICLE 287 de la Coutume de Paris.

De quelles Réparations & Charges est tenu le Donataire mutuel.

AUSSI est tenu celui qui veut jouir du Don mutuel, faire faire les réparations viageres, étant à faire sur les héritages sujets audit Don mutuel, & payer les Cens & charges annuelles, les arrérages, tant des Rentes foncieres, que des autres Rentes constituées pendant la communauté, échues depuis la jouissance dudit Don mutuel, sans espérance de les recouvrer.

Explication.

1. Le Don mutuel consiste dans l'usufruit, & la jouissance des choses qui y sont sujettes pendant la vie du survivant; de sorte qu'il est tenu des réparations & charges auxquelles est obligé tout Usufruitier, qui sont de faire toutes réparations viageres.

On doit entendre par réparations viageres, tout ce qui a été dit sur l'Article 262 de la Coutume, pour les réparations dont la Douairiere coutumiere est tenue, où le Lecteur aura recours.

2. Outre les réparations viageres, le Donataire mutuel est tenu de payer les cens & charges annuelles dont les héritages sujets au Don mutuel sont chargés : ce n'est pas à dire qu'il soit obligé de les amortir, mais de payer les arrérages qui sont dûs au jour de l'ouverture du Don mutuel, & qui échéront pendant la jouissance d'icelui.

3. Quant aux arrérages échus pendant la jouissance du Don mutuel, le Donataire les paye sans espérance de les recouvrer, parce que c'est sa propre dette, étant obligé de payer les charges réelles des héritages dont il jouit.

4. Mais pour les arrérages qui étoient dûs au jour de l'ouverture du Don mutuel, le Donataire mutuel les doit aussi payer : & comme il n'en doit que la moitié de son chef, & l'autre moitié en qualité de Donataire mutuel, il en avance les deniers, à la charge de les répéter sur les biens du Prédécédé, suivant l'Article 286 de la Coutume, qui dit que le Donataire mutuel est tenu avancer & payer les obséques & funérailles du premier décédé, ensemble la part & moitié des dettes communes dues par le premier décédé : lesquelles obséques & funérailles, & moitié des dettes lui doivent être déduites sur la part & portion dudit premier décédé : toutefois n'est tenu de payer les legs & autres dispositions testamentaires.

Donataire Usufruitier.

Celui qui jouit de l'usufruit des héritages sa vie durant par Donation entre-vifs, ou par Donation

testamentaire, est tenu de toutes les réparations viageres, de même que la Douairiere & le Donataire mutuel, ainsi qu'il est expliqué ci-devant sur les Articles 262 & 287 de la Coutume.

Usufruitier par Bail à vie.

Celui qui veut jouir d'une Maison ou autre héritage par bail à vie, c'est-à-dire, la vie durant du Preneur du bail en son nom, est tenu des mêmes réparations viageres que les autres Usufruitiers par Douaire, par Dons mutuels & autres Donations entre-vifs, ou Testamentaires, ci-devant expliquées, lorsqu'il n'y a point de clauses particulieres dans le bail: mais comme il est libre au Bailleur & au Preneur d'y insérer les clauses qui leur conviennent, ainsi qu'ils le jugent à propos, c'est l'acte du bail qui regle entr'eux la Loi qu'ils sont obligés de suivre.

Possesseur par Bail Emphytéotique.

La différence qu'il y a entre celui qui jouit d'une Maison ou autre héritage en vertu d'un bail à vie, & celui qui le possede par bail emphytéotique, est que le premier n'est tenu que des réparations viageres, s'il n'est autrement stipulé dans le bail, & que celui qui en jouit, & ses héritiers ou ayans cause après lui par emphytéose pendant un certain nombre d'années préfix, est non-seulement tenu de faire les réparations viageres comme les autres, mais encore de toutes les grosses réparations en général, & même de réfection en entier des Edifices, si le cas y écheoit. (q)

(q) Celui qui a possédé un héritage par bail emphytéo-

tique, lorsque le tems de sa jouissance est expiré, il faut qu'il rende cet héritage en bon état de toutes réparations, quand bien même on lui auroit donné en mauvais état : parce que donner un héritage à quelqu'un par bail emphythéotique, c'est lui donner pour l'améliorer : c'est ce qui a fait donner ce nom à ces sortes de baux, emphytéose signifiant amélioration.

ARTICLE 267.

De quelles Réparations le Gardien Noble & Bourgeois est tenu.

LE Gardien Noble, demeurant hors la Ville de Paris, ou dedans la Ville & Fauxbourgs d'icelle, & pareillement le Gardien Bourgeois, a l'administration des meubles, & fait les fruits siens durant ladite garde de tous les immeubles, tant Héritages que Rentes appartenants aux Mineurs, assis en la Ville ou dehors, à la charge de payer & acquitter par ledit Gardien les dettes & arrérages des Rentes que doivent lesdits Mineurs; les nourrir, alimenter & entretenir selon leur état & qualité; payer & acquitter les Charges annuelles que doivent les Héritages, & iceux Héritages entretenir de toutes réparations viageres; & en fin desdites Gardes rendre lesdits Héritages en bon état.

Explication.

1. Par ces termes, en parlant des Mineurs, *les nourrir, alimenter & entretenir, selon leur état & qualité*, on doit non-seulement entendre leur logement & nourriture, médicamens & habillemens, mais aussi leur éducation selon leur état & qualité.

2. Dans l'Article 262 de la Coutume, il est dit que la Douairiere coutumiere est tenue entretenir les héritages de réparations viageres, qui sont toutes réparations d'entreténement, hors les quatre gros murs, poutres, & entiere couverture & voûte; mais cet Article 267 ne fait point d'exception en disant, *& iceux héritages entretenir de toutes réparations viageres, & en fin desdites gardes rendre lesdits héritages en bon état.* Par ces termes on entend que les Gardiens nobles & bourgeois ne sont pas seulement tenus de réparations viageres, comme tous les autres Usufruitiers, mais aussi de toutes les grosses réparations; en telle sorte que le tout se trouve être en bon état à la fin de leur garde, sans en pouvoir rien répéter contre les Mineurs. (a)

(a) M. Desgodets dit que suivant cet Article 267 de la Coutume de Paris, le Gardien noble ou bourgeois doit entretenir les héritages dont il a la garde, non seulement de réparations viageres, mais encore de toutes autres réparations : en quoi il se fonde à cause qu'il est dit dans l'Article 226 de la Coutume de Paris, que la Douairiere coutumiere est tenue d'entretenir les héritages de réparations viageres, qui sont toutes réparations d'entretenement, & qu'il est seulement dit en cet Article 267, & iceux héritages entretenir de toutes réparations viageres. Le Gardien ne me paroît

3. Cette diſpoſition de la Coutume eſt très-judicieuſe, parce que ſi le Gardien n'avoit pas la Garde noble ou bourgeoiſe du Mineur, & que les revenus excédaſſent la dépenſe de la penſion, entretien & éducation d'icelui Mineur, l'excédent ſe pourroit conſerver & faire valoir, & ſeroit peut-être plus que ſuffiſant pour faire les groſſes & menues réparations des héritages, même les réédifier, & augmenter les revenus du Mineur. Or comme il eſt au choix du Gardien de demander la Garde noble ou bourgeoiſe, ou non, s'il n'y trouve pas ſon profit en ſatisfaiſant aux charges, il peut ne s'en point charger, s'il prévoit qu'elle lui ſera onéreuſe, en faiſant ſon devoir comme il lui eſt preſcrit par la Coutume. (b)

chargé que des réparations viageres, ſuivant cet Article 267, & non des autres réparations. Si l'intention de la Coutume avoit été telle que le croit M. Deſgodets, elle n'auroit point employé le terme de viageres, elle auroit ſeulement dit de toutes réparations. Je penſe que la Coutume, en diſant de toutes réparations viageres, a voulu dire non-ſeulement celles à faire lorſque la garde a commencé, mais encore celles qui ſurviendroient pendant le cours de la garde, & à la fin d'icelle.

Il n'y a que ce qui eſt dit enſuite dans cet Article, *& à la fin deſdites gardes rendre les héritages en bon état*, qui me paroît difficile à concilier avec ce qui eſt dit auparavant, parce que l'on ne rend point un héritage en bon état lorſqu'on n'y fait que les réparations viageres, en ſuppoſant qu'il y en eût eu de groſſes à faire, à moins que ladite Coutume n'ait voulu dire en bon état des réparations viageres, ou en bon état de toutes réparations, ſauf la récompenſe des groſſes par le Mineur.

(b) Ce que dit M. Deſgodets dans cet Article eſt une ſuite de ce qu'il a dit dans le précédent : il penſe que le Gardien qui a la jouiſſance, pour ainſi dire, de tout le bien d'un Mineur, ſurtout dans les grandes ſucceſſions, peut bien faire

4. Il est également de l'intérêt du Gardien, comme du Mineur avant de prendre possession de la Garde noble ou bourgeoise, de faire par ordonnance du Juge visiter les héritages & édifices, & faire dresser un Procès-verbal de leur état, pour les entretenir en même état, en y faisant toutes les réparations nécessaires pour en prévenir les dégradations & en empêcher la ruine, afin de les rendre en même état à la fin de la Garde noble ou bourgeoise : faute de cette précaution : le Gardien seroit peut-être obligé de rendre, à la fin de sa garde, les héritages en meilleur état qu'ils n'étoient au commencement. (c)

5. Le Gardien noble ou bourgeois doit bien user des fruits, comme un bon pere de famille; autrement s'il en abusoit dans la jouissance & malversoit

non-seulement les réparations viageres, mais encore les grosses; que d'ailleurs lui étant libre d'accepter cette garde ou non, qu'il est en état de juger si elle lui est avantageuse ou point; que par conséquent il peut prévoir s'il arrivera des grosses réparations qui lui seroient à charge. Mais suivant moi, c'est ajouter à la Coutume, que de dire que le Gardien noble ou bourgeois doit entretenir les héritages, dont il a la garde des grosses réparations.

(c) M. Desgodets explique la nécessité & l'avantage de faire visiter par Experts les héritages du Mineur, dont il a la garde, suivant son principe; parce qu'il suppose toujours le Gardien chargé de toutes les réparations des héritages du Mineur : mais cette visite d'Experts est toujours utile, elle l'est au Gardien pour constater l'état des héritages lors du commencement de la garde, & pour constater la nécessité de faire les grosses réparations pour en être remboursé; cette visite est pareillement nécessaire & utile au Mineur, pour qu'on ne lui rende pas ses héritages en pire état qu'ils étoient lors du commencement de la garde, & pour qu'on ne fasse point de grosses réparations sans nécessité.



dans l'administration des biens du Mineur, il pourroit être privé de la garde; ce qui a été ainsi jugé par Arrêt du 18 Janvier 1651 contre une mere qui endommageoit les héritages de ses enfans, & se gouvernoit mal dans l'administration de leurs biens.

Réparations touchant les Péages.

Ceux à qui appartient le droit de Péage, doivent tenir en réparations & entretenir les grands chemins, les Ponts, Ports & passages sur les chemins, rivieres & ruisseaux du grand chemin péager & voie publique, pour raison duquel ils levent lesdits droits de Péage, & tenir en sûreté les passans, sinon qu'autres par devoir y fussent obligés: toutefois si par la faute ou coulpe de quelques Habitans des lieux ou autres, les chemins étoient empêchés, tels seront contraints à faire les réparations & ôter lesdits empêchemens à leurs dépens.

Les Coutumes qui disposent de ces sortes de réparations sont; sçavoir, la Coutume de Tours, titre. 8, article 84; Anjou, premiere partie, titre des Seigneurs Barons, art. 59; Maine, premiere partie, titre des Seigneurs & Barons, article 66; Bourbonnois, chapitre 16, article 361; Auvergne chapitre 23, article 17; Laudunois, chapitre 7, article 4; Poitou, titre 1, article 12.

Dans la Coutume d'Anjou, premiere partie, article 60, & dans celle du Maine, premiere partie, article 69, il est dit que le grand chemin péageau doit contenir quatorze pieds de large pour le moins; mais il n'est point entendu que lesdits chemins péageaux, qui ont plus de largeur que quatorze pieds, doivent être recindés ni rétrécis.

Réparations des Baux judiciaires & des Maisons nouvellement acquises pendant l'année que le Retrait a lieu.

Les réparations qui doivent être faites des maisons & des héritages, qui sont saisis réellement, ne doivent s'entendre que par celles qui sont urgentes & nécessaires, tant pour empêcher le dépérissement des lieux, que pour la location & exploitation d'iceux, & non les réparations voluptueuses faites pour plus de commodité & pour l'embellissement des choses. Les réparations utiles, ou augmentations & améliorations, ne doivent pareillement pas être comptées dans la dépense, attendu que ceux qui sont Fermiers judiciaires, ne font faire & construire ces sortes d'ouvrages que pour leur intérêt particulier, dont les parties saisies ni les créanciers n'ont aucun besoin. Il y a un Arrêt rendu au Parlement le 23 Juin 1668, qui fait un réglement de la dépense qui doit être faite par chacune année pour les réparations, par rapport au prix du Bail.

RÉPARATIONS DES BÉNÉFICES.

Les Revenus des Abbayes, Prieurés & autres Bénéfices, ont été destinés pour la subsistance des Abbés, Prieurs ou autres Titulaires, pour celles des Prêtres ou Religieux, pour les Réparations

tions des Eglises & Bâtimens, & pour les Pauvres, les Malades & les Pélerins.

Par un Concile tenu à Rome sous le Pape Sylvestre, l'Empereur Constantin nouvellement Chrétien y assistant.

Ut de redditionibus Ecclesiæ quatuor partes fiant, quarum una cadat Pontifici, id est Episcopo ad sui sustentationem; altera Presbyteris & Diaconis, & omni Clero; tertia Templorum & Ecclesiarum Reparationi; quarta Pauperibus, Infirmis & Peregrinis.

Que des revenus de l'Eglise il se fasse quatre parties égales, dont une soit donnée au Pontife, c'est-à-dire, à l'Evêque; l'autre aux Prêtres, Diacres, & à tous les aggrégés au Clergé; la troisieme pour la réparation des Temples & Eglises; & la quatrieme soit distribuée aux Pauvres, aux Malades & aux Pélerins.

Par l'Epître de Saint Grégoire le Grand, à Augustin Evêque de Cantorbéry, rapportée par le vénérable Bede, au Livre premier de l'Histoire Ecclésiastique des Anglois, chap. 27, au commencement, il est dit:

Mos autem Apo-

La Coutume du Sié-

ge Apostolique est, de donner ces instructions aux Evêques lorsqu'ils sont ordonnés, de diviser en quatre parties leurs revenus, dont une partie soit pour leur subsistance & celle de leur pauvre famille; la seconde donnée au Clergé; la troisieme aux Pauvres, & la quatrieme pour l'entretien & le rétablissement des Eglises.

stolicæ Sedis est, ordinatis Episcopis præcepta tradere, ut in omni stipendio quod accidit, quatuor debeant fieri portiones, una videlicet Episcopo & familiæ propter hospitalitatem atque susceptionem; alia Clero; tertia Pauperibus; quarta Ecclesiis reparandis.

Sous Clovis, l'an 511, il fut tenu un Concile à Orléans, par lequel a été destiné prendre la troisieme partie du revenu pour les réparations des Eglises & Bâtimens.

Sous Clovis, l'an 511, nous disons, que rien n'est plus juste & plus raisonnable que d'employer la troisieme partie des revenus Ecclésiastiques aux répa-

Sub Clodovico, anno 511, justum esse definimus, ut tertia pars fructuum reparationibus Ecclesiarum & Ædificio-

rum expendatur. rations des Eglises & Bâtimens en dépendans.

Au Chap. I.

De ædificandis vel reparandis Ecclesiis. Apud Gregor.

De la construction des Edifices des Eglises & de leur entretien.

Il faut remarquer, que suivant le même Concile tenu à Orléans sous Clovis, l'an 511, les oblations ne sont sujettes à aucunes réparations, ni entretien, soit de Bâtimens, ornemens, ou autres, attendu que les oblations & menus droits d'Eglise sont casuels & incertains; ce qui a même été jugé par Arrêt.

Mais sur les autres revenus, les Abbés & Prieurs Commendataires, ou autres Bénéficiers, sont tellement tenus des réparations, réfection & entretien des Eglises & Bâtimens dépendans de leurs Bénéfices, qu'ils doivent en user comme bons peres de famille, selon les Loix & Ordonnances Ecclésiastiques; & après leur mort leurs héritiers seront tenus des réparations, & les biens desdits Béné-

ficiers, tant patrimoniaux qu'acquis; ſont obligés & hypothéqués du jour de la priſe de poſſeſſion; ce qui a été jugé par pluſieurs Arrêts.

Dans ſes Lettres touchant les promeſſes & gages, S. Grégoire dit que:

Ex litteris in verbo obligata de pignorbus apud Gregor.

Tous les biens d'un Prélat ſont reſponſables à l'Egliſe de ſa mauvaiſe adminiſtration; & l'Egliſe peut agir contre un tiers Poſſeſſeur, comme une épouſe pour ſa dot: qu'il ne faut pas oublier cette gloſe; car l'argument tire ſa force de la ſeule raiſon: l'Egliſe, dit-il, eſt comparée à un Mineur: or, comme les biens du Tuteur ſont tacitement hypothéqués envers ſon Pupille, ainſi les biens d'un Prélat le ſont à l'Egliſe.

Omnia bona Prælati ſunt obligata Eccleſiæ pro malâ adminiſtratione; & ſic poteſt agere Eccleſia contra tertium poſſeſſorem ſicut agit mulier pro dote: & nontradas oblivioni hanc gloſſam; nam militat argumentum à pariete rationis; Eccleſia enim æquiparatur minori: ergo ſicut bona Tutoris ſunt tacite obligata Pupillo, ita & bona Prælati Eccleſiæ.

Et Guimier en la *Pragmatique-Sanction*, dit, Article 55.

Car les biens des Egliſes dépériſſent vers moitié, &c.

Nam Eccleſiarum circa medium depereunt, &c.

Les biens d'un Prélat ſont reſponſables à l'Egliſe de leur mauvaiſe conduite, & elle peut agir contre un tiers poſſeſſeur comme une femme agit pour ſa dot; ce qui eſt très-raiſonnable; car l'Egliſe eſt comparée à la femme, & le Bénéficier au mari; les biens du mari ſont tacitement obligés à la dot. L'Egliſe eſt de même compenſé au Mineur; de même que les biens du tuteur ſont tacitement obligés à l'endroit du Mineur; de même les biens d'un Prélat le ſont tacitement à l'Egliſe. La mê-

Bona ipſorum rectorum ſunt obligata Eccleſiæ pro mala adminiſtratione eorum, & poterit Eccleſia agere contra tertium poſſeſſorem ut agit mulier pro dote à pariete rationis; nam Eccleſia æquiparatur uxori, & beneficiatus marito, bona autem viri ſunt tacitè obligata pro dote: item Eccleſia æquipatatur minori: ergo ſicut bona tutoris ſunt tacitè obligata pupillo, ita bona Prælati Eccle-

siæ. Idem vides in fisco quod bona conductoris vectigalium sunt tacitè obligata fisco; ergo bona Prælati Ecclesiæ qui quasi contrahit cum Ecclesia accipiendo Prælaturam. Caput nisi de renuntiatione, &c. *similiter bona administratoris sunt tacitè obligata pro suâ administratione.*

me chose est du Fisc ou Trésor Royal; le Garde du Trésor engage tacitement ses biens: ainsi les biens d'un Prélat sont caution à l'Eglise; ledit Prélat contractant, pour ainsi dire, avec elle, acceptant la Prélature. *Au Chapitre, si ce n'est de la renonciation, &c.* De même les biens d'un Administrateur sont tacitemeut obligés envers son administration.

La Coutume de Paris ne s'est point expliquée sur le fait des réparations des Eglises, ni sur les logemens des Curés; cependant c'est un fait qui a été des plus contestés, & qui n'est point trop éclairci. L'usage dans lequel on est sur ce sujet, est fondé sur divers Edits, Déclarations, Arrêts & Sentences, qui ont été donnés & rendus à l'occasion des difficultés qui sont arrivées sur ces réparations, mais qui n'ont point satisfait à toutes les différentes circonstances dans lesquelles se trouvent ces sortes de réparations.

Dans le temps que les biens ecclésiastiques se partageoient, ainsi qu'il vient d'être dit, il ne s'agissoit d'aucune distinction entre le Chœur & la Nef des Eglises; celui qui recevoit la partie du Bénéfice destiné aux réparations, étoit chargé de toutes généralement.

L'usage de payer les Dîmes personnelles, qui faisoient une grande partie du revenu des Béneficiers, s'étant insensiblement aboli, & la libéralité des Fidéles envers leurs Pa

murs ayant entiérement diminué vers le douziéme siécle, à quoi l'établissement des Ordres mendians ne contribua pas peu, ils crurent être aussi en droit de se décharger d'une partie de leurs obligations : & effectivement nous ne voyons plus depuis ce temps-là de Canons qui les obligent, comme auparavant, au total des réparations de leurs Eglises, mais seulement à une partie proportionnée à leurs revenus, & les Paroissiens au surplus.

La distinction du Chœur & de la Nef dans les Eglises Paroissiales, semble avoir commencé en Angleterre, & on la trouve pour la premiere fois bien expressément marquée dans l'Ordonnance que rendit en 1248 Gautier de Gray, Archevêque d'Yorc, rapportée tome 8 des Conciles, où il est dit :

Statuimus ut Parochiani nostri omnes & singuli sciant, quod Calix, Missale, Casula, Cappa, Ornamenta, Luminaria, reparatio navis Ecclesiæ, & constructio ejusdem cum campanili, clausura Cameteriorum, cum aliis navis Ecclesiæ, ad ipsos pertinent; ad rectores vero vel vicarios omnia alia pertinebunt, scilicet Cancellus principalis, cum ejus reparatione, tam in parietibus quam in tecturis, cum Scamnis & aliis ornamentis honestis, & cum Manso Rectoria.

Nous ordonnons & voulons que tous nos Paroissiens sachent qu'ils sont tenus de fournir à l'Eglise, le Calice, le Missel, la Chasuble, la Chape, les Ornemens, le Luminaire; qu'ils sont tenus de faire les réparations de la Nef & même sa construction, celle du Clocher, la clôture des Cimetieres & des bas côtés de la Nef; & que toutes les autres dépendances de l'Eglise regardent les Curés ou Vicaires, comme du Chœur & de ses réparations, tant pour ce qui concerne ses murs, que pour la couverture avec ses stales & autres ornemens convenables, & aussi la Maison Presbytérale.

Cette distinction du Chœur & de la Nef semble avoir passé en Normandie vers le quatorziéme siécle, comme le donne à entendre le Concile de Rouen de l'an 1335, Canon 8. Mais il n'assujettit aux réparations du Chœur que les gros Décimateurs, & encore subsidiairement, & au défaut des revenus de la Fabrique qui en sont principalement chargés ; & enfin on la voit établie dans les Pays-bas & en

Espagne dans le seizieme siecle, comme nous l'apprennent les Conciles de Tolede de l'an 1566, & de Cambray de l'an 1565, titre 16, chap. 8, qui ordonne que les réparations du Chœur se feront par ceux qui perçoivent les Dîmes, sans néanmoins déroger à la coutume des lieux où le Peuple en peut être tenu.

La Jurisprudence de ce Royaume ne paroît pas avoir été bien établie sur la distinction des Chœurs & des Nefs des Eglises même à la fin du seizieme siécle; l'Ordonnance de Blois, rendue dans l'Assemblée générale des Etats du Royaume en 1579, ne connoît point la distinction de la Nef & du Chœur des Eglises, & charge seulement les Evêques de pourvoir dans le cours de leurs visites à ce que les Eglises soient restaurées, entretenues & fournies de Livres, Croix, Calices & Ornemens. L'Edit de la Jurisdiction Ecclésiastique l'a entiérement fixé.

L'Ordonnance du Roi Charles VI, de l'an 1385, parle nommément des héritiers des Evêques, lesquels sont obligés aux réparations des Eglises: laquelle Ordonnance a été renouvellée par celle d'Orléans en 1560, article 21, & autres qui sont notoires.

Par Lettres-Patentes du Roi Charles IX, du 10 Septembre 1571 & 3 Novembre 1572, transcrites au quatrieme tome du Recueil général des affaires du Clergé de France, tome 22, page 897, & auparavant au Recueil des Edits du Clergé de France, livre 1, folio 63 & 65. Les Bénéficiers sont exempts & déchargés des réparations de ce qui a été entierement ruiné par les troubles, sans qu'ils puissent être contraints de réparer que ce qui est demeuré en nature, & ce qui doit être tenu clos & couvert; à quoi la Cour, par Arrêt de vérification du 22 Décembre de ladite année 1572, a donné force, les Grand'Chambre & Tournelle assemblées; & a ajouté cette limitation: si ce n'est que



lesdites ruines fussent arrivées par la faute notable & négligence des tenans desdits Bénéfices, auquel cas ils en seroient tenus.

Pour l'intelligence de ce qui est contenu dans les Edits & Déclarations du Roi, & les Arrêts sur le fait dont il s'agit, il est à propos d'expliquer ce qu'on entend par le nom de Décimateur, & combien il y a de sortes de Dîmes.

Il y a trois sortes de Dîmes; sçavoir, les réelles, personnelles & mixtes.

Les Dîmes réelles, sont les Prédiales ou Dîmes des fruits des héritages, ordinairement appellées Dîmes vertes, dont les unes sont nommées grosses Dîmes, lesquelles sont Ecclésiastiques ou Inféodées; & les autres sont nommées Dîmes novales.

Les grosses Dîmes se levent sur les héritages, qui de temps immémorial ont porté fruits, comme vin, grains, foins, & autres fruits, dont on ignore le temps qu'ils ont été défrichés & mis en culture; ces grosses Dîmes sont originairement Ecclésiastiques, dont quelques-unes ont été inféodées par les Papes qui les ont données à des Laïcs par un privilege spécial, pour des services considérables qu'ils avoient rendus à l'Eglise, & ils les possedent en Fiefs, dont ils doivent reconnoissance aux Eglises où ils les levent.

Les Dîmes novalles, sont celles qui se levent sur les héritages défrichés depuis quarante ans; & lorsqu'on les a une fois reconnu pour telles, ces Dîmes sont toujours novales.

Les Dîmes personnelles, sont celles que doit un homme de ce qu'il a acquis de son travail & industrie, science, négoce, ou de quelqu'autre acte licite. Il y en a de deux sortes; sçavoir, les spirituelles, comme le Carême des Chrétiens, qui est

la Dîme des jours que nous rendons à Dieu. La deuxieme sorte de Dîme personnelle est corporelle, & se nomme corvées, qui sont certaines quantités de journées que les Habitans sont obligés de travailler sans salaire pour leur Seigneur chaque année ou autrement; c'est aussi quelque somme d'argent que chacun est tenu de payer par an, comme la Capitation, ou une fois payé.

Les Dîmes mixtes, autrement appellées *prémices*, sont celles des animaux; parce qu'ils vivent & profitent en partie de ce qui croît sur les héritages, & en partie du soin que les personnes en prennent, & de la garde qu'ils en font. Les Dîmes mixtes sont aussi de deux sortes. L'une se nomme charnage, comme sont les poulets, dindons, oisons, agneaux, cochons de lait & autres semblables. L'autre sorte est, le travail des animaux en certains jours de corvées: la Dîme des œufs, beurre, laine & toisons, & autres produits & dépouille des animaux.

Ceux qui recueillent & perçoivent toutes ces sortes de Dîmes sont nommés Décimateurs; les gros Décimateurs sont ceux qui reçoivent les Dîmes des fruits qui se levent sur les héritages; & ce sont eux qui sont tenus de contribuer en partie aux réparations & entretiens des Eglises Paroissiales où ils recueillent les Dîmes.

Les Dîmes ont été données à l'Eglise, tant pour l'entretien ou subsistance des Prêtres ou Curés qui administrent les Saints Sacremens, que pour les pauvres & l'entretien des Eglises; cela se doit entendre du Chœur & Cancel. Il y a deux sortes de Dîmes, sçavoir, les Dîmes Ecclésiastiques & les Dîmes inféodées. Les Dîmes inféodées sont celles

qui ont été aliénées & données en Fief à des Laïcs, & qui sont par eux possédées.

Ceux qui perçoivent les Dîmes Ecclésiastiques sont tenus des entretiens, réfection & rétablissement du Chœur ou Cancel, des Ornemens & Livres nécessaires pour le service des Paroisses où ils perçoivent lesdites Dîmes. A l'égard des Dîmes inféodées, elles ne sont aucunement tenues de ce que dessus; ce qui a été jugé par plusieurs Arrêts. (b)

Il faut remarquer que les Oblations ne sont point sujettes aux réparations ni entretien des Bâtimens, Ornemens ou autres, suivant le premier Concile tenu à Orléans du temps de Clovis, l'an 511, joint à ce que les oblations & menus droits de l'Eglise sont casuels & incertains.

Il y a dans les Registres de la Cour une Ordonnance de Charles VI. de l'année 1385 faite sur la plainte & doléance de l'Université de Paris; laquelle, suivant la derniere division faite par les Conciles & Constitutions Canoniques, a réglé au tiers du revenu des Dîmes en gros fruits, la contribution que les Bénéficiers sont tenus de faire pour la répa-

(b) Suivant l'Edit de la Jurisdiction Ecclésiastique de 1695, les gros Décimateurs ne sont tenus des Livres & Ornemens que subsidiairement au revenu des Fabriques; ainsi, pour que les gros Décimateurs soient obligés de fournir des Livres & Ornemens, il faut que les Fabriques soient pauvres.

Il est dit dans cet Article que les Dîmes inféodées ne sont aucunement tenues des réparations du Chœur & Cancel: il est cependant dit dans le susdit Edit de 1695 que les Ecclésiastiques qui jouissent des Dîmes dépendantes des Bénéfices dont ils sont pourvus, & subsidiairement ceux qui possedent des Dîmes inféodées, seront tenus de réparer & entretenir en bon état le Chœur des Eglises Paroissiales dans l'étendue desquelles ils levent lesdites Dîmes.

ration & entreténement de leurs Eglises. Cette Ordonnance est rapportée par Desvoisins en l'Histoire de Charles VI. en 1385, page 64.

Les Eglises sont, ou Paroissiales, ou Abbatiales, ou Prieurales, ou Bénéficiales, ou Monachâles, ou Chapelles de Communauté & de Confrérie; toutes lesquelles sont entretenues & réparées aux dépens de ceux de qui elles dépendent, & à qui elles appartiennent. Les Religieux & Religieuses, les Confréries & les Communautés, entretiennent & réparent leurs Eglises quand elles ne dépendent d'aucun Bénéfice. D'autres Eglises sont entretenues & réparées aux dépens des Bénéficiers Commendataires, lorsque les revenus destinés pour les réparations & entretiens de l'Eglise sont joints & annexés à la Manse du Bénéfice. D'autres Eglises le sont, partie par les Bénéficiers Commendataires, & partie par les Religieux, suivant les accords & transactions faites entr'eux; dans tous lesquels cas on suit les Réglemens de chacun en particulier. (c)

A l'égard des Eglises Paroissiales, elles sont entretenues & réparées, partie aux dépens des gros Décimateurs, & partie par la Fabrique & les Habitans: & où il n'y a point de Dîmes à percevoir,

(c) Les Evêques sont tenus des réparations & entretien de leurs Eglises Cathédrales pour un quart, & le Chapitre des trois autres quarts; les Evêques sont aussi obligés de fournir à la dépense des Ornemens pour un quart: il y a un Arrêt rendu entre un Evêque d'Angers & son Chapitre, qui l'a jugé ainsi: il y en a un récent du 7 Mars 1711 entre les Chanoines de Meaux & les héritiers de feu M. Bossuet leur Evêque. Dans les Eglises Cathédrales il ne s'agit point de distinction du Chœur d'avec la Nef; l'Evêque est tenu du quart de toutes les réparations indistinctement.

comme aux Paroiſſes de la Ville & des Fauxbourgs de Paris, & de pluſieurs autres Villes ; les Fabriques, c'eſt-à-dire, les revenus des Paroiſſes qui ſont dirigés par les aſſemblées des notables Habitans, & par ceux qui ſont nommés & établis Marguilliers, pour en percevoir les deniers & faire les payemens chacun pendant l'année de leurs exercices, ſont entiérement chargés, non-ſeulement de faire célébrer le Service Divin & de faire acquitter les Fondations & Charges des Paroiſſes ; mais encore d'entretenir entiérement & généralement tous les Ornemens & les Bâtimens des Egliſes & les autres Edifices qui en dépendent, y ayant pour l'ordinaire dans chaque Paroiſſe des Fonds ſuffiſans pour y ſatisfaire ; & ſi les revenus n'étoient pas ſuffiſans pour les réparations de l'Egliſe, les Habitans de la Paroiſſe ſeront tenus d'y contribuer ſuivant les réparations des Taxes impoſées ſur chacun d'eux en particulier.

Ce n'eſt pas la même choſe aux Paroiſſes de Campagne, où les Fabriques ont peu de revenu, & où les Habitans ne ſont pas toujours fort à leur aiſe ; les Seigneurs Bénéficiers Décimateurs ſont tenus de contribuer à une partie des entretiens & réparations des Egliſes ; c'eſt ce qui doit être expliqué dans ce Chapitre, conformément aux Edits & Déclarations du Roi & aux Arrêts, concernant les réparations & entretien des Egliſes Paroiſſiales & des Presbyteres.

Les Archevêques & les Evêques ont droit & ſont chargés de veiller à ce que les Egliſes de leurs Diocèſes ſoient bien entretenues & réparées, que le Service Divin y puiſſe être célébré, & les fonctions du Chriſtianiſme décemment & commodément faites, ainſi qu'il eſt expliqué par la Déclaration

du Roi du 18 Février 1661., pour les réparations des Eglises & des Presbyteres.

Lorsque les Abbés ou Prieurs Commendataires, ou autres Bénéficiers jouissent de tous les revenus, & que les Religieux ou Prêtres ne sont que pensionnaires; lesdits Abbés, Prieurs ou autres Bénéficiers, sont tenus de toutes les charges, entretiens, réfections & réparations des Eglises & des Livres, ornemens & autres choses nécessaires pour le Service Divin, à moins qu'il n'y eût quelque Fondation particuliere dont les Religieux fussent jouissans; auquel cas ils seroient tenus de leurs ornemens & autres choses nécessaires pour acquitter lesdites Fondations.

Mais quand il y a un partage fait, & que les Religieux ont choisi un tiers; lesdits Religieux sont tenus de l'entretien des Eglises échues dans leur Lot, ensemble de payer leur part & portion des Charges du Bénéfice, & les deux autres tiers sont affectés; sçavoir, un tiers à la subsistance de l'Abbé, Prieur, ou autre; le troisieme pour les charges ordinaires & extraordinaires du Bénéfice & aumônes: ce qui a été jugé par plusieurs Arrêts.

Le Chœur & Cancel d'une Paroisse doit être considéré comme le Temple étoit du temps des Israëlites, dans lequel se faisoient les Sacrifices où il n'y avoit que les Prêtres qui entrassent, autour duquel le Peuple se mettoit en prieres. Le Chœur est ainsi appellé, parce qu'au commencement de la naissance de l'Eglise, les Prêtres se rangeoient en rond, en forme de couronne autour de l'Autel, & pour cette raison le Chœur est aussi appellé *Presbyterium Sacrorum*, Assemblée de personnes sacrées, lequel étoit absolument interdit aux personnes laïques; comme pareillement le Cancel

autour du Maître-Autel, autour duquel on mettoit des baluſtrades de bois ou d'airain, qui étoient appellées *Cancelli & Tranſenna per Palmas*, Ep. 12. c'eſt-à-dire, baluſtrades à hauteur d'appui, parce qu'elles étoient de la hauteur du coude, & ſervoient de bornes & d'appui à ceux qui étoient debout; les Evêques y avoient ſéance, comme au lieu le plus honorable.

Mais comme ces Temples n'ont été diſpoſés que pour les Sacrifices & le Service Divin, & pour placer ceux qui ſont prépoſés pour y aſſiſter, les Peuples, pour leur commodité particuliere, ont fait faire des Bâtimens joignans, qui ſont *extrà Chorum & Sacramentorium*, *ſive Cancellos*, hors le Chœur & le Sanctuaire ou Cancel, & qui s'appellent la Nef, dans laquelle, au temps de la naiſſance de l'Egliſe, les femmes étoient ſéparées d'avec les hommes, & les vierges d'avec les femmes mariées. Il y a de ces Nefs plus ou moins grandes, par rapport au nombre de Peuple qui ſe trouve dans les Paroiſſes, où on eſt ſouvent obligé de faire des bas côtés à la Nef, que l'on nomme Collatéraux; même ſouvent on les continue à côté des Chœurs & au derriere pareillement, pour la commodité des Paroiſſiens.

Le terme de Cancel, qui vient du mot Latin *Cancelli*, veut dire environné de barreaux ou autre eſpece de fermeture de bois, de fer ou de cuivre, qui ſervent de clôture au Chœur & au Sanctuaire, tant du côté de la Nef que des côtés des latéraux placés entre les piliers qui ſoutiennent la voûte du Chœur & du Sanctuaire.

Les murs, piliers buttans, clôture, & tout ce qui ſoutient, environne & eſt renfermé dans le Chœur & le Sanctuaire du Maître-Autel, depuis les fonde-

mens, le pavé, les voûtes, les vîtres, le comble; la couverture, les Croix & autres amortissemens qui seroient au-dessus des combles, sont à la charge des gros Décimateurs, lesquels sont obligés à la réfection & à l'entretien de toutes ces choses. (d)

(d) L'Edit de la Jurisdiction Ecclésiastique de 1695, Article 21, ordonne que *les Ecclésiastiques qui jouissent des Dîmes dépendantes des Bénéfices dont ils sont pourvus, seront tenus de réparer & entretenir en bon état le Chœur des Eglises Paroissiales, dans l'étendue desquelles ils levent les Dîmes.* La même chose a été ordonnée par plusieurs Arrêts du Conseil & du Parlement: pourquoi les Curés sont aussi tenus de faire faire les réparations du Chœur de leur Eglise, à proportion des Dîmes qu'ils possedent dans la Paroisse.

Les Chœurs des Paroisses sont de différentes formes & structure: les plus simples, tels que sont le plus souvent les Chœurs des Paroisses de campagne, sont ceux qui sont seulement environnés de murailles, dans lesquelles il y a des croisées percées pour éclairer le Chœur, & contre lesquelles murailles en-dehors il y a des pilliers buttans pour soutenir la poussée des voûtes, & empêcher l'écartement des murailles ou celui de la charpente du comble. Dans ces Chœurs les gros Décimateurs sont tenus des murs avec leurs fondemens, des piliers buttans, des voûtes, de la charpente, au-dessus, & de sa couverture, du pavé, des vitraux & vitres, & grilles de fer, s'il y en a, pour mettre le Chœur plus en sûreté. A l'égard des Croix & amortissemens, s'ils étoient d'une grande dépense, ce qui arrive rarement aux Chœurs des Paroisses de Campagne, il seroit libre aux gros Décimateurs de les faire plus simples, pourvû qu'ils fussent d'une égale durée & solidité.

Il y a d'autres Chœurs de Paroisses qui ont des collatéraux ou bas côtés qui les environnent en tout leur pourtour; & ces sortes de Chœurs sont pour l'ordinaire séparés des bas côtés par des piliers de pierre qui soutiennent les voûtes du Chœur & celles des bas côtés; & entre ces piliers il y a des grilles de bois ou de fer qui servent de clôture.

Les

De même le Maître-Autel & ses dépendances, les Chaires, Stalles & Bancs, pour les Ecclésiastiques & les Chantres, scellés & attachés pour perpétuelle demeure dans le Chœur, sont aussi à la charge des gros Décimateurs. (e)

Chœur : ces piliers & grilles sont le cancel du Chœur, & sont à la charge des gros Décimateurs. Ces piliers sont à leur charge en entier, quoiqu'ils soutiennent les voûtes des bas côtés, & qu'il y ait des cas où les bas côtés ne sont point à la charge des gros Décimateurs, ce que nous expliquerons dans la suite : la raison est que les gros Décimateurs sont tenus du cancel, & que les bas côtés, loin de faire tort aux piliers du Chœur, les entretiennent & leur servent de piliers buttans.

(e) Si le Sanctuaire étoit plus élevé que le Chœur, & qu'il y eût des marches pour y monter, ces marches seroient à la charge des gros Décimateurs. Si le Sanctuaire étoit séparé du Chœur par une balustrade, soit de pierre, soit de fer ou de bois, elle seroit pareillement à la charge des gros Décimateurs. Le marche-pied du Maître-Autel, soit qu'il soit d'une ou de plusieurs marches, le Maître-Autel, les gradins au-dessus pour recevoir les chandeliers & la Croix, le Tabernacle, le tout est à la charge des gros Décimateurs.

A l'égard du retable de l'Autel, qui est la décoration au-dessus & à côté du Maître-Autel, lequel retable est pour l'ordinaire orné de tableaux, de colonnes, pilastres, frontons, ceintres & autres ornemens, il y en a qui prétendent que les gros Décimateurs n'en sont point tenus. Cette question n'a pas été décidée par les Arrêts, du moins ils ne sont point venus à ma connoissance ; mais je ne sçai sur quel principe peut être fondée cette opinion : ces décorations servent à relever la majesté du Chœur, & à donner plus de respect aux Peuples pour les saints Mysteres ; pourquoi je pense que les gros Décimateurs en sont tenus, ces ornemens faisant une partie du Chœur, qu'on ne peut supprimer sans courir risque de diminuer le respect dû à ce lieu. Je suis d'autant plus engagé à penser ainsi, que les Chanoines de Langres ont été condamnés envers les Marguilliers de l'Œuvre & Fabrique de S. Etienne de Bar-sur-

Seine, par Sentence des Requêtes du Palais, confirmée par Arrêt du 14 Juillet 1705, de faire rétablir les vitres du Chœur dans le même état qu'elles étoient, en verres peints. La peinture de ces vitres n'est pas certainement de la même considération que le retable du Maître-Autel; par conséquent mon sentiment est que les gros Décimateurs en doivent être tenus. Je pense seulement que si quelques gros Décimateur, ou autre particulier, par zele, avoit fait construire un retable d'Autel avec grande dépense, que ce retable venant à périr, les gros Decimateurs pourroient obtenir d'en faire un moindre, pourvû que la décence y fût observée.

Je pense de même à l'égard des autres ornemens qui pourroient se trouver dans les Chœurs, comme lambris qui accompagneroient le Maître Autel, & ceux qui pourroient être au dessus des Stalles du Chœur.

Les murs & grilles, soit en bois, soit en fer, avec le Crucifix au dessus, qui séparent les Chœurs des Eglises d'avec les Nefs, font encore partie du Cancel, & les gros Décimateurs en sont tenus : & quand bien même ces murs monteroient jusqu'au haut des voûtes du Chœur & de la Nef, comme cela se trouve dans quelques Eglises de campagne, n'y ayant qu'une grande porte par laquelle le Peuple peut voir la célébration de l'Office Divin, ces murs, quoiqu'ils servissent de pignon commun à la Nef & au Chœur, seroient à la charge des gros Décimateurs, ainsi que la grille de la porte de l'entrée du Chœur, les gros Décimateurs étant totalement chargés du Chœur & de son Chancel ou Cancel.

Si le Chœur avoit son pignon particulier, & la Nef le sien comme il arrive lorsqu'il y a un espace entre la Nef & le Chœur sur lequel est le Clocher, comme j'ai vû dans quelques Eglises, ce qui formoit un grand passage dans le milieu, dans lequel étoient les cordes des Cloches, & à l'un des côtés étoit l'escalier pour monter au Clocher, & à l'autre une serre pour les utensiles de l'Eglise; en ce cas les gros Décimateurs sont chargés du pignon du Chœur, & les Habitans de celui de la Nef; & s'il y a des voûtes au-dessus de cet espace, elles sont à la charge des Habitans, représentant la croisée de l'Eglise qui fait partie de la Nef, comme il sera dit après.



Le Chœur se distingue aisément de la Nef & des Collatéraux, par la différence de leurs Bâtimens qui sont rarement uniformes : ils sont souvent de différente construction & de différente symétrie, soit aux piliers, voûtes, couverture ou charpente.

Mais comme il peut arriver que les Bâtimens du Chœur ou de la Nef d'une Eglise seroient de même construction & symétrie en leur entier, ce qui est rare, le Chœur qui est ce qui concerne les gros Décimateurs, se trouvera compris depuis l'endroit de la clôture sur laquelle est le Crucifix, jusqu'au chef de l'Eglise où est ordinairement le Sanctuaire & la Sacristie au derriere.

Comme les Paroissiens, contre la regle & par tolérance, se sont placés dans le Chœur, il est arrivé que, pour leur commodité, ils ont allongé le Chœur d'une travée ou d'une demi travée de voûte, en transportant plus avant dans la Nef la clôture où est le Crucifix. Ce qu'il est bon d'observer quand il arrive quelque visite de réparations, afin de ne point charger les gros Décimateurs de ce qu'ils ne doivent pas : cela se découvre par la différente construction des voûtes & charpente ou couverture, ou par des vestiges qui peuvent paroître dans les piliers où étoient les anciennes clôtures, ou bien même par des Procès-verbaux que les gros Décimateurs ne manquent pas de faire faire lorsque l'on fait ces sortes d'innovations.

A Fontenay, proche Vincennes, Diocèse de Paris, la clôture d'entrée du Chœur de l'Eglise a été avancée dans la Nef d'environ une travée par les Habitans, dont les gros Décimateurs firent lors faire un Procès-verbal ; & comme il survint des réparations tant à ladite Eglise qu'au Chœur & Clocher, les Habitans ayant présenté leur Requête au

Conseil, il fut dressé un Procès-verbal desdites réparations le 2 Juillet 1703, par lequel, sans avoir égard à la clôture de l'entrée du Chœur qui avoit été changée, les gros Décimateurs ne furent chargés que des réparations qui étoient à faire dans l'étendue ancienne du Chœur, qui est de deux travées, au-dessus desquelles la charpente & la couverture se trouvoient d'une construction différente de celle de la Nef, & en étant même partagées par un pignon; joint encore que les deux travées de voûtes sont aussi différentes de celles de la Nef.

Quant aux latéraux ou collatéraux qui sont à côté ou derriere le Chœur, & qui l'environnent, il faut distinguer s'ils sont d'une construction aussi ancienne que le Chœur, ensorte qu'il paroisse que l'un a été pour soutenir & arcbouter l'autre: c'est aux gros Décimateurs à réparer le tout, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, même le pavé, les voûtes & la couverture. (f)

(f) Il est arrivé de grandes difficultés au sujet des collatéraux & bas côtés des Chœurs: les Jugemens ont varié à ce sujet.

M. Desgodets, & beaucoup d'autres, prétendent que lorsque les bas côtés du Chœur ont été bâtis en même-temps que le Chœur, que les bas côtés servent de piliers buttans au Chœur que par conséquent c'est aux gros Décimateurs à les reparer: mais que s'ils ont été faits après-coup, c'est aux Habitans. En 1650, le 6 Août, les Doyen, Chanoines & Chapitre de l'Eglise Cathédrale de S. Etienne de Châlons, & autres Décimateurs, ont été condamnés envers les Habitans de Bussy-l'Estrée, de faire la réparation du Chœur entier de leur Paroisse, sans distinction des deux côtés ou collatéraux. Cet Arrêt n'a point fait de distinction, & ne dit point si ces collatéraux étoient aussi anciens que le Chœur, ou s'ils avoient été faits après-coup.

Le 20 Mai 1698 il a été jugé au Conseil, au sujet de la Paroisse de Noisy-le Sec, près Paris, même Diocèse, que les Habitans de cette Paroisse feroient les réparations qui étoient à faire aux voûtes & couvertures des bas côtés qui sont aux côtés du Chœur, quoique lesdits bas côtés soient clos à l'alignement de la clôture du Chœur.

La même chose a été jugée par Arrêt du Conseil du 11 Janvier 1701, au sujet des bas côtés du Chœur de l'Eglise du Bourg-la-Reine, près Paris, même Diocèse.

Le 10 Juin 1704 il a été jugé au Conseil, que les Habitans de Fontenay proche Vincennes, Diocèse de Paris, feroient les réparations des collatéraux aux deux côtés du Chœur, quoique fermés d'une clôture à l'alignement de celle du Chœur.

Il y a sur ce sujet des raisons pour & contre les gros Décimateurs. Les raisons tendantes à la décharge des gros Décimateurs, sont que l'Edit de 1695 ne les charge que du Chœur & Cancel; que les bas côtés ne peuvent jamais être regardés comme les piliers buttans du Chœur; que ces bas côtés ont en outre des piliers buttans pour soutenir la poussée de leurs voûtes; que ces bas côtés sont souvent bien moins élevés que le Chœur; qu'ainsi ils ne peuvent servir à soutenir & butter la voûte du Chœur; qu'il faut au-dessus de ces bas côtés des piliers buttans pour soutenir la poussée de la voûte du Chœur; qu'au lieu qu'ils ne sont obligés qu'à une clôture du Chœur qui est le Cancel, ils seroient obligés d'en entretenir deux, outre les voûtes, ce qui seroit une surcharge considérable: que si ensuite des bas côtés il y avoit des Chapelles qui les environnent, & qu'elles eussent été construites en même-temps que les Chœurs & les bas côtés, si la raison ci-dessus alléguée avoit lieu, qu'ils seroient encore chargés de l'entretien de ces Chapelles, parce qu'elles serviroient à butter les voûtes des bas côtés; que les bas côtés servent de supplément à la Nef; que les Habitans y assistent au Service Divin; qu'ils y ont des bancs & l'ouverture de la terre; que la Fabrique en tire une rétribution, & que ces lieux sont totalement inutiles au Clergé.

Les habitans ont pour eux les raisons suivantes: que l'Edit de 1695 ne les charge que de l'entretien de la Nef de leurs Eglises; que cependant, lorsqu'il y a des bas côtés aux côtés

Si au contraire ces collatéraux ont été ajoutés après coup, comme l'on présume que ce n'est que pour la commodité des Habitans, à cause de leur grand nombre, on juge que c'est aux Habitans à les entretenir de toutes sortes de réparations.

Lors, comme il arrive souvent que ces collatéraux sont occupés par une Chapelle Seigneuriale, ou que d'autres Chapelles de fondations particulieres soient dans l'Eglise, ensorte qu'elles ne sont pas spécialement destinées pour l'usage, la commodité & la dévotion publique, les réparations de ces Chapelles collatérales doivent être faites par les Seigneurs, ou par les Bénéficiers Titulaires des Chapelles. (g)

Dans la Paroisse de Marsilly sur Saône en Bourgogne, Diocèse de Langres, l'Eglise fut incendiée par les guerres; la Nef fut totalement brûlée, dont il ne resta que les murs; le Chœur qui étoit

de la Nef, que dans tous les cas ils en sont chargés; que les gros Décimateurs auroient bien moins d'entretien & de réparations à faire pour les Chœurs, lorsqu'il y a des bas côtés qui l'environnent, s'ils n'étoient jamais tenus de ces bas côtés, parce qu'ils n'auroient pas de murs à entretenir, n'y ayant que de simples piliers avec grilles de bois ou de fer; qu'il y a bien des cas où ils n'auroient ni vitres, ni vitreaux, ni barreaux de fer à entretenir.

Lorsque l'on pesera les raisons des uns & des autres, l'on aura de la peine à soumettre les gros Décimateurs à l'entretien des bas côtés du Chœur, quand bien même ils auroient été construits en même-temps que le Chœur.

(g) Il a été jugé par Arrêt du 12 Avril 1688, que lorsque les Chapelles ont été bâties avec le corps de l'Eglise, & qu'elles n'en font point, pour ainsi dire, un corps séparé, il a été jugé qu'elles seroient entretenues par les Habitans; mais que si elles en faisoient un corps séparé, & qu'elles eussent été bâties après-coup, elles seroient entretenues aux dépens du Chapelain.

voûté ne fut pas tant endommagé ; & comme cette Eglise fut long-temps à rebâtir, deux principaux Habitans firent bâtir chacun une Chapelle aux côtés du Chœur, ayant leur entrée par-dedans ledit Chœur. Environ l'an 1660 le Chœur menaçant ruine, les Habitans intenterent Procès au gros Décimateur ; ce qui donna lieu à une descente sur les lieux, dont on dressa Procès-verbal : par laquelle descente tout fut visité ; & par ledit Procès verbal, le gros Décimateur fut chargé des réparations du Chœur & Cancel, comme ci-devant est expliqué, & les Particuliers qui avoient fait bâtir les Chapelles, furent chargés des réparations & entretiens d'icelles.

Les Habitans de Charonne, près Paris, ayant présenté leur Requête au Conseil, au sujet des réparations qui étoient à faire à leur Eglise, il en fut dressé un Procès-verbal le 22 Août 1701, dans lequel Procès-verbal étoient comprises les réparations qui étoient à faire aux voûtes & piliers buttans des bas-côtés ou collatéraux qui sont aux côtés du Chœur, quoique lesdits bas côtés soient fermés de clôture à l'alignement de celle de l'entrée du Chœur. Dans le même Procès-verbal, il est dit qu'il y a la Chapelle du Seigneur au bout d'un des bas côtés, laquelle est joignante le Maître-Hôtel, & que les réparations qui sont à y faire, expliquées audit Procès-verbal, seront faites aux dépens du Seigneur seul. Toutes ces réparations ont été faites en exécution d'un Arrêt du Conseil du 12 Août 1702, qui a confirmé ledit Procès-verbal. (h)

(h) Ces deux derniers Jugemens n'expliquent point si les Chapelles avoient été faites après-coup, ou si elles avoient

Les Habitans de la Paroisse sont tenus de l'entretien, de toutes les réparations & réfections de la Nef, de ses collatéraux, de la croisée entre la Nef & le Chœur, lorsqu'il y en a une, en ce qui n'est pas de la dépendance du Chœur; comme aussi des portes & des porches de l'Eglise, & des Chapelles communes qui ne dépendent que des

été bâties avec le corps de l'Eglise. Ce ne devroit point être les Seigneurs qui entretinssent ces Chapelles, d'autant plus que ces Chapelles n'ont point été abandonnées aux Seigneurs par les Habitans sans récompense. Il pourroit cependant arriver que cet Arrêt de 1688 eût jugé ainsi, parce que la question étoit entre les Marguillers & les Habitans; mais que si la contestation avoit été entre le Seigneur & les Habitans, qu'il auroit été décidé comme il a été jugé au sujet des Chapelles des Paroisses de Marsilly & de Charonne, les Seigneurs étant présumés être toujours en état de supporter ces réparations, au lieu qu'un Chapelain peut être très-pauvre, & hors d'état de pouvoir faire ces réparations.

Les Sacristies sont quelquefois à l'entretien des gros Décimateurs, & quelquefois à l'entretien des Habitans. Lorsque les Sacristies sont derriere le Maître-Autel dans le Chœur, ces Sacristies sont à la charge des gros Décimateurs, quant aux murailles & voûtes, faisant partie du Chœur; mais quant aux armoires & tables, il faut distinguer si la Fabrique est si pauvre qu'elle ne puisse fournir l'Eglise d'ornemens; en ce cas, la Sacristie étant destinée pour serrer les ornemens, c'est aux gros Décimateurs d'entretenir les armoires & tables; mais si la Fabrique est en état d'entretenir l'Eglise d'ornemens, c'est aux habitans d'entretenir les armoires & tables de la Sacristie, quoiqu'elle soit située dans le Chœur.

Si la Sacristie n'est point pratiquée dans l'intérieur de l'Eglise, en quelque endroit qu'elle soit située, soit vers le Chœur, soit vers la Nef, si ce sont les gros Décimateurs, qui fournissent les ornemens de l'Eglise, ils sont tenus de l'entretien de la Sacristie entiérement: mais si c'est la Fabrique qui fournit les ornemens de l'Eglise, c'est aux Habitans à réparer ou reconstruire tout ce qui dépend de la Sacristie.

Habitans, de la clôture du Parvis & du Cimetiere. (i)

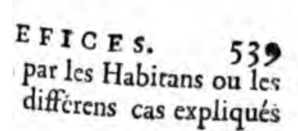
Si le Clocher est bâti sur la Nef ou à côté, il est tout entier à la charge des Habitans; & réciproquement, il doit être réparé par les gros Décimateurs, s'il est entiérement sur le Chœur. (k)

(i) L'Edit de la Jurisdiction Ecclésiastique de 1695 y est ormel, il y est dit, Article 22, seront tenus pareillement les Habitans desdites Paroisses d'entretenir & de réparer la Nef des Eglises & la clôture des Cimetieres. Les Habitans occupent la Nef des Eglises; ils ont l'ouverture de la terre, & disposent des bancs. Lorsqu'il y a des bas côtés à la Nef, & une croisée au-devant du Chœur avec porches collatéraux, ils en disposent de même. Les Habitans sont tenus du pavé, des murs, croisées, voûtes, charpente du comble, & couverture de la Nef, du Banc de l'Œuvre, de la Chaire, des Confessionnaux; le tout est à la charge des Habitans, ainsi que le porche & le portail qui est au-devant de la Nef

S'il y avoit des Chapelles aux deux côtés de la Nef, si elles avoient été construites avec le corps de la Nef, elles seroient à la charge des Habitans; mais si elles avoient été construites depuis, & qu'il y eût un Chapelain, elles seroient entretenues ou reconstruites aux frais du Chapelain; pavé, murs, croisées, voûtes, charpente au-dessus, couverture & grille, soit de bois, soit de fer, qui la sépareroit de la Nef; toutes lesquelles choses seroient à l'entretien des Habitans, si la Chapelle avoit été bâtie en même-temps que la Nef. A l'égard de l'Autel, il seroit à la charge du Chapelain.

Suivant l'Edit de 1695, les Habitans sont tenus de la clôture des Cimetieres; les Habitans ont l'ouverture de la terre, & jouissent des fruits & herbes des Cimetieres. Il y a des Constitutions, entr'autres celle de Guillaume Archevêque d'Yorc, an 1153; Tome 10 des Conciles, Col. 1131.

(k) L'Edit de 1695, de la Jurisdiction Ecclésiastique, n'a point parlé des Clochers. Il y a plusieurs autres Arrêts qui ont jugé ce qui est dit par M. Desgodets dans cet Article au sujet des Clochers. Nous observerons seulement qu'il n'est



par les Habitans ou les
différens cas expliqués

'excepté, c'est-à-dire,
cloches, qu'on juge
tenus de réparer & en-

Cloches, & leur dé-
uent pour le comp-

etenir les Bâti-
t du Curé &
logé par la
& recons-
les Mai-
, & c'est
nenues répa-
(n)

baux & Arrêts du Conseil
e la charpente du Beffroy
ns dans tous les cas, soit
, ou qu'il soit sur la Nef:
hes & cordes sont toujours
à les appeller à l'Office
ient pas en état de sonner,
u moyen du Beffroi. Le
ux Chartreux du Liget
s de sa Paroisse, comme
une Grange, le pain &
en fut débouté par Arrêt

liction Ecclésiastique, Ar-
fournir aux Curés un lo-
dit l'usage en étoit local;
ndroits où les Habitans en
endroits où ce sont les
e les gros Décimateurs:

Lorsque le Clocher pose sur deux piliers du Chœur & sur deux de la Nef, la réfection se fait par moitié entre les Décimateurs & les Habitans.

Si le Clocher étoit élevé sur un des côtés de la croisée de l'Eglise, ensorte qu'il ne posât que sur un pilier du Chœur, les Décimateurs ne devroient que le quart de la réparation. (l)

On ne distingue point l'intérieur du Clocher de l'extérieur; la flêche, soit de pierre ou charpente, & la couverture d'ardoise, de plomb ou de *thuile*, l'amortissement & la Croix du haut, doivent être

pas aisé de sentir le fondement de cette Jurisprudence; les cloches, comme nous le dirons ci-après, sont toujours à la charge des Habitans; & le Beffroy, parce qu'il sert à suspendre les cloches, est aussi à la charge des Habitans. Je ne conçois pas pour quelle raison le Clocher qui sert à élever les cloches, & les mettre en état d'être mieux entendues des Paroissiens, est excepté de cette disposition, quelquefois les gros Décimateurs en étant chargés, & d'autres fois les Habitans, suivant sa situation sur le Chœur ou sur la Nef.

Lorsque les clochers sont construits avec des flêches de pierre, & qu'ils sont d'une grande élévation, ce qui étoit plus facile à faire anciennement, vû le peu de valeur des matériaux, & la modicité du prix des journées des Ouvriers; lesquels Clochers, s'il s'agissoit de les reconstruire dans la même forme, coûteroient des sommes immenses, outre le poids énorme de ces Clochers, qui souvent écrasent les Eglises sur lesquelles ils sont posés: l'on permet aux gros Décimateurs ou Habitans de les diminuer de hauteur & d'étendue, s'ils sont trop grands pour contenir les cloches, & d'y faire des flêches de charpente au lieu de celles de pierre: en les couvrant d'ardoise ou de plomb, & même d'en changer la construction. On a plusieurs fois permis de construire en charpente des clochers qui étoient auparavant bâtis en pierre.

(l) Toutes ces différentes contributions des Clochers expliquées ci-dessus, ont été jugées par différens Arrêts.

réparés, comme la voûte, par les Habitans ou les Décimateurs, suivant les différens cas expliqués ci-dessus.

Il n'y a que le Beffroy d'excepté, c'est-à-dire, la charpente qui porte les cloches, qu'on juge que les Habitans sont seuls tenus de réparer & entretenir.

L'entretien & réfection des Cloches, & leur dépendance, sont aussi par conséquent pour le compte des Habitans. (m)

Les Habitans sont tenus d'entretenir les Bâtimens du Presbytere, & le logement du Curé & du Vicaire, au cas que le Vicaire soit logé par la Fabrique, de toutes grosses réparations & reconstructions, de même que les Propriétaires des Maisons le sont à l'égard de leurs Locataires; & c'est aux Curés & aux Vicaires à faire les menues réparations que l'on nomme locatives. (n)

(m) Il y a plusieurs Procès-verbaux & Arrêts du Conseil rendus à ce sujet, qui ont jugé que la charpente du Beffroy est toujours à la charge des Habitans dans tous les cas, soit que le clocher soit sur le Chœur, ou qu'il soit sur la Nef: ce qui est fondé sur ce que les cloches & cordes sont toujours à la charge des Habitans, servant à les appeller à l'Office Divin, & que ces cloches ne seroient pas en état de sonner, si elles n'étoient pas suspendues au moyen du Beffroi. Le Curé d'Azay ayant demandé aux Chartreux du Liget qu'ils eussent à fournir les cloches de sa Paroisse, comme gros Décimateurs, aussi bien qu'une Grange, le pain & le vin, & un Confessionnal, il en fut débouté par Arrêt du 3 Mars 1690.

(n) L'Edit de 1695 de la Jurisdiction Ecclésiastique, Article 22, oblige les Habitans de fournir aux Curés un logement convenable. Avant cet Edit l'usage en étoit local; il se trouvoit cependant plus d'endroits où les Habitans en étoient chargés. Il y a quelques endroits où ce sont les gros Décimateurs: en Provence les gros Décimateurs:

Tout Curé, comme tout autre Bénéficier qui augmente les Bâtimens de son Bénéfice ou Presbytere, est obligé d'entretenir ces augmentations de grosses & menues réparations; & après le décès de ces Curés ou Bénéficiers, leurs héritiers ou eux-mêmes, s'ils venoient à quitter les Bénéfices de leur vivant, sont non-seulement obligés de laisser ces Bâtimens sans aucun espoir de récompense, mais encore de les donner aux Successeurs en bon état de toutes réparations.

La raison est, que les Bénéficiers peuvent accroître leurs Bénéfices, non les détériorer, & que l'accroissement étant fait, on le présume fait par les épargnes précédentes du revenu du Bénéfice; c'est un don qui est irrévocablement acquis à l'Eglise. (o)

sont obligés au tiers des réparations des Presbyteres, & les Habitans aux deux autres tiers; dans le ressort du Parlement de Douay, on n'oblige les gros Décimateurs à l'entretien des Maisons Curiales, que subsidiairement aux Curés, qui en sont seuls tenus lorsque leurs revenus sont considérables; dans celui de Paris & dans les autres où l'Edit de 1695 a été reçu, ce sont les Habitans qui en sont seuls chargés.

Lorsque les Habitans sont tenus de fournir un logement convenable à leur Curé, il y a des Auteurs qui prétendent que les Habitans ne sont obligés qu'aux grosses réparations, qui sont celles du Propriétaire. & que les Curés sont obligés aux réparations viageres; d'autres prétendent que les Curés sont seulement tenus des réparations locatives. Lorsque les Curés ont de grands revenus, il seroit juste qu'ils entretinssent leurs Presbyteres des réparations viageres; mais lorsque les Cures sont de peu de valeur, ces réparations seroient fort à charge aux Curés; il conviendroit dans ce cas que les Curés ne fussent tenus que des réparations locatives. L'usage ordinaire est que les Curés ne font que les réparations locatives en leurs Presbyteres.

(o) Lorsqu'un Curé augmente, pour sa satisfaction, les

Si les Bâtimens faits par accroissement sont de quelque utilité pour la Cure ou pour l'exploitation des revenus, il est certain que les Habitans doivent les entretenir de grosses réparations.

Que si la vanité avoit fait donner un Curé dans le superflu, les Habitans pourroient s'adresser à la Justice, pour demander qu'après une visite préalable sur sa commodité les augmentations inutiles fussent démolies; laquelle démolition ne pourroit être faite qu'en vertu d'un Jugement. (p)

Bâtimens de son Presbytere, les Habitans ne sont point tenus d'entretenir ces augmentations de Bâtimens, n'étant obligés, suivant l'Edit de 1695 de la Jurisdiction Ecclésiastique, que d'entretenir un logement convenable à leur Curé. Si après avoir fait ces augmentations ce Curé venoit à quitter sa Cure, je ne pense point que ce Curé fût obligé de donner à son Successeur ces nouveaux Bâtimens en bon état; c'est bien assez qu'il les lui abandonne, sans encore en faire les réparations, quand bien même ces Bâtimens auroient été construits des épargnes qu'il auroit faites sur le revenu de son Benéfice: à moins qu'un Curé n'ait du bien de Patrimoine, il ne s'avise guere de faire des augmentations de Bâtimens dans son Presbytere.

(p) Il y a un Arrêt du Parlement du 28 Janvier 1663, qui a déchargé les Habitans d'une Paroisse de l'entretien d'un Bâtiment trop considérable qu'un Curé avoit édifié plus pour son plaisir que pour son besoin; & un troisieme rendu par forme de Réglement le 14 Mars 1673, par lequel il est ordonnné que dans les lieux où il n'y a pas de Maison Presbytérale, les Habitans seroient tenus de fournir au Curé la somme de 40 livres pour louer une Maison pour se loger, laquelle somme seroit imposée avec la Taille sur tous les Paroissiens.

Aux Eglises succursales ou annexes des Paroisses, lorsqu'elles ont été érigées par le pouvoir de l'Evêque, & pour causes nécessaires au bien spirituel des Habitans, dont le nombre s'est multiplié de façon que l'Eglise matrice n'est pas capable de les contenir, les réparations suivent les mê-

Des réparations que les Bénéficiers doivent faire aux héritages dont ils jouissent, en vertu de leurs Bénéfices.

Le Bénéficier est tenu d'entretenir tous les Bâtimens & Edifices de la dépendance du Bénéfice dont il jouit de l'usufruit, ainsi que les murs de clôture des jardins, parcs & autres clos, les moulins, chaussées des étangs, viviers, fossés, & généralement tout ce qui est sujet à l'entretien; & ce, de toutes les réparations tant grosses que menues qu'il y conviendra faire, même de reconstruire à neuf des Edifices qui tomberoient en ruine par vetusté, si le cas y échet; ensorte que le tout soit en bon état. (q)

mêmes Réglemens & usages qui ont été expliqués ci-dessus; c'est-à-dire que le Chœur est à la charge des gros Décimateurs, & les Habitans sont tenus de l'entretien de la Nef, surtout lorsque dans le tems de l'érection, le gros Décimateur, ne fait point d'opposition; car alors, si les Habitans ne s'obligent pas à l'entretenir entiérement, le silence du gros Décimateur vaut un consentement exprès, & il est présumé avoir voulu s'y obliger. Il est de l'intérêt du gros Décimateur de faire en ces occasions ce qu'a fait le Chapitre de S. Germain l'Auxerrois, lorsque M. l'Archevêque érigea en Cure la Succursale de Passy dépendante de la Paroisse d'Auteuil, & de faire insérer dans le décret d'érection une clause expresse qui le décharge des réparations, faute de quoi il en auroit été tenu. Duperray rapporte qu'il a été jugé par des Arrêts, que quand les Habitans, pour leur commodité, font bâtir de nouveau une Succursale, & s'obligent d'en fournir la dot, ils demeurent chargés de son entretien, quand même par la suite elle seroit érigée en Paroisse.

(q) Les Palais Episcopaux & les Bâtimens qui en dépendent doivent être réparés aux frais des Evêques. Il y a une Sentence des Requêtes du Palais du 23 Avril 1700, qui



Le Bénéficier qui entre & reçoit le Bénéfice, doit, pour son propre intérêt, & de ses héritiers après, faire visitation & rapport, par Ordonnance du Juge, de l'état des lieux, avant que d'entrer en jouissance du Bénéfice, tant en présence des héritiers de son Prédécesseur, que de ceux de qui dépend, ou qui ont des charges à prendre sur le Bénéfice, ou iceux duement appellés, pour pouvoir avoir son recours des dégradations & des réparations à y faire contre les héritiers de son Prédécesseur: & au cas qu'il n'usât pas de cette précaution, il seroit tenu en son nom desdites dégradations & réparations.

Lorsque les héritiers du Bénéficier défunt renoncent à sa succession, & qu'il se trouve des réparations à faire au Bénéfice, le Bénéficier qui succede au défunt ayant eu la précaution de faire faire

condamne M. Dacquin à faire les réparations du Palais Episcopal de l'Evêché de Fréjus, confirmée par Arrêt du 28 Août 1700.

Lorsqu'il y a un partage fait entre les Abbés ou Prieurs Commandataires & les Religieux, c'est aux Religieux à entretenir tous leurs Bâtimens, après que l'Abbé les a fait rétablir & mettre en bon état lors du partage: mais s'il n'y avoit point de partage, & que l'Abbé eût jouissance de tous les revenus, & que les Religieux ne soient que Pensionnaires, ce seroit à l'Abbé à entretenir tous les Bâtimens.

De même, lorsqu'il y a un partage fait entre l'Abbé & les Chanoines, les Chanoines sont tenus d'entretenir tous les Bâtimens échus dans leurs lots & leurs Maisons Canoniales, celles des Enfans de Chœur & des autres Bénéficiers. Ce qui a été ainsi jugé par Arrêt du 23 Juin 1667, rendu sur les conclusions de M. le Procureur Général, au sujet de l'Abbaye Séculiere de Vezelay: mais si les Chanoines n'avoient pas de Dîmes, & qu'ils fussent réduits à portions congrues, ils ne seroient tenus que des réparations usufruitieres dans leurs Maisons Canoniales.

la visitation & le rapport de l'état des lieux; avant que d'entrer en jouissance, n'est tenu en son nom de faire faire les réparations sur ses autres biens; mais lesdites réparations sont faites sur les revenus du Bénéfice, suivant la part & portion qui en est réglé par le Juge; ce qui est perçu avant que le nouveau Bénéficier touche les revenus du Bénéfice. (r)

(r) Les maximes établies par l'Edit de la Jurisdiction Ecclésiastique de 1695, doivent être observées à la lettre. S'il y avoit des Coutumes contraires dans les lieux où cet Edit auroit été reçu, on dérogeroit aux Coutumes de ces lieux; mais si cet Edit n'avoit point été publié, ou qu'il y eût eu des surséances, on suivroit les Coutumes de ces lieux: plusieurs Arrêts l'ont ainsi jugé.

Les Arrêts déchargent les Titulaires des Bénéfices des réparations d'ancienne vetusté; c'est-à dire, que s'il restoit d'anciens vestiges qui fissent connoître qu'il y eût eu anciennement des Bâtimens dans un lieu dépendant d'un Bénéfice, on ne pourroit exiger du Titulaire de ce Bénéfice de reconstruire à neuf ces Bâtimens. Les Lettres Patentes de Charles IX, du 3 Novembre 1572, y sont formelles: les Arrêts rendus au Parlement de Paris le 31 Mars 1718, & le 26 Avril 1731, l'ont jugé ainsi en faveur des héritiers de M. l'Archevêque de Lyon & de M. l'Evêque de Verdun, en qualité d'Abbé d'Ombliere, qu'on vouloit obliger à la réédification d'une Grange totalement ruinée par vetusté. La même chose a été jugée au Grand Conseil & au Conseil de Sa Majesté le 16 Juin 1699 & 6 Avril 1726, en faveur des héritiers de M. Stouppe, Abbé d'Evaux, & M. l'Archevêque de Narbonne. Il en est arrivé de même au sujet d'une Ferme sise à Lieu-Saint, près la Forêt de Senart, dépendante de la Chapelle de S. Michel, qui est dans l'Eglise des Saints Innocens à Paris, de laquelle Chapelle M. de Pont-Carré étoit Titulaire. Son Successeur demanda à ses héritiers de faire reconstruire une Grange dont il ne restoit plus que quelques anciens vestiges: il y eut des Experts nommés par l'Arrêt qui intervint, lesquels furent chargés de rapporter l'état des lieux, & de prendre les

les déclarations des plus anciens du Pays, pour sçavoir d'eux s'ils avoient vu exister cette Grange: & ne s'étant point trouvé d'Habitans qui eussent vu sur pied cette Grange, les héritiers de M. de Pont-Carré furent déchargés de sa reconstruction.

Les Bénéficiers même, en cas de grosses ruines, n'en peuvent être tenus que jusqu'à concurrence du tiers du revenu de leurs Bénéfices, à moins qu'il n'y eût de leur faute, ayant négligé de faire faire les réparations qui auroient empêché la ruine de ces Edifices; car, en ce cas, ces reconstructions seroient entiérement à leur charge.

Suivant la nouvelle Jurisprudence du Parlement de Paris, un Prieur, quoique Curé primitif, en abandonnant seulement les Dîmes qu'il possede dans une Paroisse, demeure déchargé de l'entretien du Chœur, & retient ses autres Domaines francs & quittes de cette charge. La nouvelle Déclaration de Louis XV, donnée le 5 Octobre 1726, semble favoriser cette Jurisprudence, elle décharge les Curés primitifs, lesquels abandonnent les grosses Dîmes, du supplément de la portion congrue, étant privilégiés aux réparations. Cette Déclaration a été non-seulement enregistrée au Parlement, mais aussi au Grand Conseil.

ARTICLE 336.

Les Parens succedent aux Ecclésiastiques Séculiers.

LEs Parens & Lignagers des Evêques & autres Gens d'Eglise Séculiers, leur succédent.

Explication.

Si le Bénéficier n'avoit pas fait faire de son vivant les réparations de la dépendance de son Bénéfice, ses héritiers sont tenus de les faire faire à leurs dépens, & même de rétablir les démolitions & détériorations faites & causées par le défunt. Ce qui

s'est pratiqué de toute ancienneté, & jugé par différens Arrêts, entr'autres par un du 25 Novembre 1512, rendu entre l'Evêque & le Chapitre de Beauvais, Un autre Arrêt du 22 Février 1536, a jugé que l'Evêque d'Angers bailleroit le quart de son revenu pour réparer les démolitions avenues de son temps, & feroit poursuite contre les héritiers de son Prédécesseur, pour réparer les ruines qu'il avoit causées. Autre Arrêt du 12 Juillet 1544 a jugé pareille chose entre Vaillerot de la Haye & Nicolas Dorigny; & plusieurs autres Arrêts depuis sur pareils sujets de même nature.

Si le Bénéficier avoit fait démolir quelques anciens Bâtimens pour les faire reconstruire à neuf, plus grands & plus somptueux, & pour en faire un seul de plusieurs vieilles mazures, & qu'il vint à mourir avant que d'avoir rendu le nouveau Bâtiment à sa perfection, ses héritiers seroient tenus de faire faire ce qui seroit nécessaire pour rendre logeable ce qui se trouveroit être construit du nouveau Bâtiment, supposé qu'il y eût au moins autant de logemens, avec pareilles commodités qu'il y en avoit dans l'ancien Bâtiment: & au cas qu'il n'y eût pas la même quantité de logemens, ni semblables commodités, lesdits héritiers seroient tenus de faire continuer le nouveau Bâtiment, jusqu'à concurrence de ce qui se trouveroit dans l'ancien, & avec pareils ajustemens; mais ils ne seroient pas tenus de le rendre plus somptueux & plus voluptueux que n'étoient les anciens Edifices.

A l'égard des ouvrages proprement voluptueux qui auroient été faits ou commencés par le Bénéficier défunt, soit dans les logemens, ou jardins, ou autres lieux, lesquels seroient péris, dégradés ou non achevés, ses héritiers ne seroient pas te-

nus de réparer ni achever ces sortes d'ouvrages voluptueux : mais on pourroit les obliger de les démolir & remettre les lieux tels qu'ils étoient anciennement. (a)

(a) Si un Bénéficier avoit fait faire dans les héritages dépendans de son Bénéfice quelques ouvrages pour la conservation de ces mêmes héritages, il s'agit de sçavoir si l'on peut obliger les héritiers de ce Bénéficier de réparer ces ouvrages. Cette question s'est présentée dans la visite qui a été faite des réparations à faire en l'Abbaye de S. George de Bocherville près de Rouen, après le décès de M. Coalin, Evêque de Metz, qui avoit été Titulaire de cette Abbaye, lequel fit faire sur le bord de la Seine une digue de grande longueur, pour garantir les prés de cette Abbaye contre le reflux de la mer, & empêcher les eaux d'excaver les terres de ces Prés, ces eaux chaque année emportant une portion de ces Prés. Les deux premiers Experts furent contraires. L'Expert des héritiers de M. Coalin, disant qu'ils n'étoient point tenus de cette réparation ; que le Titulaire étoit assez heureux de ce que M. de Coalin avoit bien voulu faire les premiers frais de cette dépense ; qu'il avoit par ce moyen conservé à son Successeur les Prés de cette Abbaye, qui se seroient trouvés d'un bien moindre revenu, s'il n'avoit point fait construire cette digue ; que s'il ne l'avoit point fait faire, son Successeur auroit été obligé de le faire, s'il avoit voulu sauver le reste des Prés ; que par conséquent il étoit juste que le nouveau Titulaire la fît réparer, cette réparation n'étant point à comparer avec la premiere dépense. L'Expert du Titulaire convenoit qu'il y auroit une espece de justice que cela pût être ainsi ; que dans un accommodement on auroit pu prendre ce tempéramment ; mais que comme il s'agissoit de juger distinctement lequel devoit supporter cette réparation, que son avis étoit que feu M. de Coalin n'avoit fait que ce qu'il devoit ; que tout Bénéficier devoit jouir des biens de son Bénéfice en bon pere de famille ; qu'il ne devoit point laisser détériorer ces biens, lorsqu'il étoit en son pouvoir de les conserver ; qu'il s'étoit donné véritablement une charge de plus, mais qu'il avoit satisfait en cela aux engagemens de son état ; que par con-

Ce qui est dit de ce dont les héritiers du Bénéficier défunt sont tenus, se doit entendre du Bénéficier lui-même, s'il venoit à quitter le Bénéfice de son vivant. (b)

séquent ses héritiers devoient faire les réparations nécessaires à cette digue. Le tiers Expert fut du sentiment de l'Expert du Titulaire.

(b) Si un nouveau Titulaire d'un Bénéfice compose pour les réparations à faire à son Bénéfice, moyennant une somme d'argent avec les héritiers du précédent Titulaire, ce n'est pas assez que les héritiers aient la décharge de ce Titulaire, les réparations doivent être faites & reçues en Justice, autrement on auroit recours contre le précédent Titulaire, ou sa succession, pour ce qui resteroit à faire des réparations, si le dernier Titulaire n'avoit pas un bien suffisant pour en répondre.

ARTICLE 90.

DU TITRE TROISIEME DE LA COUTUME DE PARIS.

Quels Biens sont Meubles ou Immeubles.

UTENSILES d'Hôtel, qui se peuvent transporter sans fraction & détérioration, sont aussi réputés Meubles; mais s'ils tiennent à fer & à cloud, ou sont scellés en plâtre, & sont mis pour perpétuelle demeure, & ne peuvent être transportés sans fraction & détério-

ration, sont censés & réputés Immeubles ; comme un Moulin à vent & à eau, Pressoir édifié en une Maison, sont réputés Immeubles, quand ne peuvent être ôtés sans dépecer ou desassembler, autrement sont réputés Meubles.

Explication.

1. Le mot d'*Hôtel* signifie Hôtel, Château, Maison, Métairie, Ferme & tout autre Edifice logeable.

2. Cet Article parle de trois choses, qui sont quelquefois réputés meubles, & quelquefois immeubles ; sçavoir, les utensiles d'Hôtel, les moulins & les pressoirs ; ce qui dépend de la maniere dont les choses sont placées en leur destination.

3. Tous utensiles d'Hôtel qui se peuvent transporter & changer de place d'un lieu en un autre, sans fraction & détérioration du lieu où ils étoient placés, sont réputés meubles.

4. Cet Article de la Coutume dit : *Et sont mis pour perpétuelle demeure* ; ainsi il faut distinguer les choses qui ne sont mises que pour un temps, comme les tapisseries, les tableaux & les miroirs en cadres, en des bordures particulieres, les bras & plaques de bronze ou d'argent, ou autres choses semblables, mises par les Propriétaires des Maisons, ou autres personnes, attachées contre les murs ou ailleurs avec des vis & clouds, ou même suspendues avec des crampons scellés en plâtre, lesquels n'étant pas placés pour perpétuelle demeure, sont censés meubles.

5. Ce qui est mis par le Propriétaire de la Mai-

ſon ou de l'héritage pour perpétuelle demeure, ſcellé en plâtre, ou attaché à fer & à cloud, ou non, comme par exemple, les cloiſons de planches, poſées avec des couliſſes par le bas & par le haut, les armoires enfoncées dans les murs, ou ſcellées à côté des tuyaux de cheminées, les carreaux de pierre ou de marbre, les parquets, les placards & lambris à hauteur de chambre ou d'appuis, les plaques de contre-cœur de cheminées, de fer ou de fonte, les chambranles, tablettes & revêtemens de cheminées de pierre, de marbre ou de bois, les tableaux, bas-reliefs & glaces encadrés ou en façon de panneaux dans les lambris, trumeaux ou revêtemens de cheminées, quoiqu'iceux tableaux ou glaces ſe puiſſent ôter avec des vis ou autrement, ſans deſaſſembler ni deſceller leſdits lambris ou trumeaux & revêtemens. Les plafonds, même ceux peints ſur toile, les ſtatues poſées dans des niches ou ſur des piédeſtaux, incorporées avec les murs ou ſur des fondations particulieres, ou autres décorations d'Architecture ou de Sculpture, les bancs de pierre, de marbre ou de bois qui ſeroient incorporés ou bâtis dans la Maiſon aux ſalles, ſallons, galleries, veſtibules, jardins & autres lieux de l'héritage; encore que telles ſtatues, ou autres choſes ſemblables, ayant rapport au reſte de la décoration & ſymmétrie des lieux où elles ſont placées, ſe puiſſent ôter ſans dégradations, elles ſont réputées immeubles, & faire partie de la maiſon, jardin & héritage.

6. Si pendant la communauté entre deux conjoints, le mari avoit ajoûté & fait mettre des ſtatues dans une maiſon à lui appartenante, ſa femme, ou les héritiers d'elle, ne pourroient pas les faire ôter pour en prendre la moitié en vertu de

la communauté, mais seulement les faire estimer pour, sur les autres biens de la communauté, prendre le prix ou la valeur des statues : ainsi de même pour les tableaux, glaces & autres choses marquées ci-dessus. Ce qui est dit de la maison du mari, se doit entendre de même de celle de la femme.

7. Un Arrêt du Parlement de Paris, rendu sur un Procès évoqué de celui de Bretagne, du 6 Juillet 1557, jugea que les tableaux qui avoient été mis dans une maison par un pere de famille, & attachés à fer & à cloud, & scellés en plâtre, étoient immeubles, & réputés faire partie d'icelle; & qu'à l'égard de ceux qui y étoient non attachés à fer ni à cloud, ni scellés en plâtre, étoient meubles.

8. Par un Arrêt du 9 Juillet 1629, rendu au profit du Chapitre de S. Vincent de Mâcon, il a été jugé que les Statues qu'un Chanoine avoit fait mettre sur des bases, aux deux côtés de l'escalier, en une galerie de la maison qu'il occupoit, à cause de son Canonicat, devoient demeurer à la maison sans remboursement, lesquelles statues, selon toutes les apparences, faisoient partie de la décoration de l'escalier ou de la galerie.

9. Par un autre Arrêt du 13 Mars 1610, il a été jugé qu'une Statue du Roi Henri IV, de valeur considérable, posée en une maison, sur une base que l'on pouvoit changer de place, sans dégradation, étoit meuble.

10. Ce qui est dit ci-dessus fait connoître que c'est la disposition & la maniere de placer les choses mises au rang des utensiles, qui les rend meubles ou immeubles.

11. Il en est de même des biens Ecclésiastiques à l'égard des Bénéficiers, qu'il est dit des

Propriétaires, ſur ce qui eſt réputé meuble ou immeuble.

12. Mais il n'en eſt pas de même à l'égard des Uſufruitiers ou Locataires, ils peuvent ôter tout ce qu'ils ont fait mettre, pourvû qu'ils aient fait faire un état des lieux avant leur jouiſſance, au cas qu'ils ne faſſent point de dégradation [illegible] détérioration pour faire ni pour ôter les choſes marquées ci-deſſus.

13. Le deſcellement des pattes ou agrafes de fer ou pieces de bois qui retiendroient les choſes miſes par les Uſufruitiers ou Locataires, eſt cenſé détérioration & dégradation, quand même on reboucheroit les trous; à plus forte raiſon que s'il falloit démolir quelque choſe, enſorte que ſi pour poſer du parquet ou du carreau de pierre ou de marbre, on avoit rompu l'ancien carreau ou l'aire des planchers, l'Uſufruitier ou Locataire ne les pourroit pas ôter, & il ſeroit tenu de les laiſſer, parce qu'en ce cas, leſdits carreaux & parquets feroient partie de la maiſon. Il en eſt de même des autres choſes. (a)

(a) Lorſque les Locataires ont un état des lieux, ils peuvent emporter les lambris, glaces, trumeaux, chambranles de cheminées, contre-cœurs de fonte, parquets, &c. qu'ils ont fait mettre dans les lieux qu'ils ont occupés, quoique ces choſes ſoient retenues avec des pattes ſcellées en plâtre; ces deſcellemens ne ſont pas réputés détériorations, ils ne font aucun tort aux murs dans leſquels ils ſont faits, en rebouchant les trous, & remettant les lieux comme ils étoient: on ne peut contraindre les Locataires de laiſſer ces embelliſſemens; on ne peut pas dire que ces choſes aient été miſes dans ces lieux pour perpétuelle demeure. Il n'en ſeroit pas de même de quelque Edifice qui auroit occaſionné des ſcellemens conſidérables & des tranchées dans les murs; les Locataires ne pourroient détruire ces Edifices & en emporter

14. Au contraire, ſi leſdits carreaux ou parquets avoient été poſés par le deſſus de l'ancien carreau ou aire des planchers, le Locataire ou Uſufruitier les pourroit faire ôter, pourvû que les choſes reſtaſſent comme elles étoient anciennement, ſans dégradation.

15. De même, ſi du lambris de menuiſerie avoit été placé pour un temps par l'Uſufruitier ou le Locataire, & qu'on eût percé au mur des trous avec un villebrequin ou trépan pour y mettre des chevilles de bois: dans leſquelles on auroit attaché des clouds qui retiendroient le lambris, il le pourroit faire ôter, en détachant les clouds, parce que cela ne cauſeroit aucune dégradation, les chevilles reſtantes dans les trous, pourvû que ce ne fût pas aux tuyaux & manteaux de cheminées. (b)

16. Les Locataires ne doivent faire aucuns changemens, ſans le conſentement par écrit du Propriétaire; à faute de quoi il doit être à l'option du Propriétaire de faire remettre par le Locataire les lieux comme ils étoient auparavant, ou de faire laiſſer ce que le Locataire y aura fait, à la réſerve des tableaux & des glaces qui ſeroient attachés avec des vis ſeulement, leſquels le Locataire pourra ôter quand il aura preuve de les avoir fait mettre. (c)

les démolitions, à moins qu'il n'y eût une clauſe expreſſe dans le bail qui permit au Locataire d'emporter tous ces ajuſtemens, en remettant les lieux comme ils étoient lorſque le bail a été paſſé, & conformément à l'état qui a été fait des lieux avant l'occupation d'iceux.

(b) Voyez ce qui a été dit ſur l'Article 13 ci deſſus.

(c) S'il y a un état des lieux, le Locataire n'a pas beſoin du conſentement par écrit du Propriétaire pour pouvoir faire quelques changemens; il ſuffit qu'il ne détériore point les lieux qu'il occupe: & s'il n'y a point d'état des lieux, que le

17. Les arbres & arbustes, tant fruitiers qu'autres, les vignes plantées dans un champ, jardin, ou marais, pour être à perpétuelle demeure, comme aussi les plantes & légumes plantées ou semées dans un jardin potager, les arbres en espalier, les treillages scellés contre les murs ou ailleurs, mis par le Propriétaire de l'héritage, sont réputés faire partie du fonds & être immeubles.

18. Mais les plantes & légumes d'un marais, les arbres & arbustes mis en pépiniere pour le commerce du Propriétaire du marais, sont censés être meubles, & appartiennent aux héritiers des meubles.

19. Cependant à l'égard du Propriétaire, s'il vendoit sa maison & héritage, ainsi qu'il se poursuit & comporte en l'état qu'il est, les plantes & légumes, arbres & arbustes, pépiniere & autres, appartiennent à l'Acquéreur, ainsi que toutes les autres choses qui ont été marquées ci-devant rendre la nature d'immeuble selon leur situation.

20. Les Fermiers ou Locataires venant à quitter à la fin de leurs baux, ne doivent point arracher ni couper les arbres par eux plantés pour être à perpétuelle demeure dans l'héritage par eux tenu à loyer; mais ils peuvent ôter & enlever les plantes & légumes, les arbres, arbrisseaux & arbustes qu'ils auront mis en pépiniere pour leur commerce. (d)

Locataire eût fait des ajustemens sans le consentement par écrit du Propriétaire, il pourroit encore les ôter, pourvû qu'il eût preuve qu'ils ont été faits par lui, quand bien même ces ajustemens seroient retenus avec des pattes scellées en plâtre, comme il a été dit ci-dessus.

(d) Il y a un Arrêt du Parlement de Bretagne du 17 Octobre 1575, qui a jugé que les arbres plantés par un



21. Pour l'ordinaire les plans qui peuvent être emportés par les Locataires, sont estimés par Arbitres sur le lieu, pendans à la racine en l'état qu'ils sont, & les Locataires ou Fermiers qui rentrent en la place de ceux qui sortent, leur en payent la valeur, suivant l'estimation.

22. Les échalats ou charmiers qui sont préparés pour une vigne, lesquels n'y ont point encore servis, ne sont partie du fond, & sont réputés meubles jusqu'à ce qu'ils y aient été appliqués: mais ceux qui ont servi & qui sont ôtés & ployés par monceaux dans la vigne, de même que ceux qui y sont plantés en terre, sont censés immeubles & font partie du fonds.

23. Les matériaux provenans de la démolition d'un Edifice, de telle nature qu'il soit, étant encore sur le lieu destiné pour rebâtir, sont réputés immeubles & faire partie du fonds, parce qu'ils représentent l'immeuble démoli qu'ils composoient avant la démolition.

24. Mais les matériaux qui seroient préparés pour la construction d'un nouvel Edifice, sont mis au rang des meubles, quoique ce qui seroit commencé à édifier soit immeuble.

25. Il faut dire de même de toutes autres choses préparées pour quelque héritage, avant qu'elles y soient employées, elles sont réputées meubles; & lorsqu'elles en ont été ôtées en l'intention de les y remettre, elles sont réputées immeubles.

Fermier dans l'héritage pris à ferme, n'appartenoient point à l'Acheteur d'icelui, mais que le Fermier les pourroit arracher & emporter; que néanmoins l'Acheteur du fonds pouvoit retenir les arbres en payant au Fermier l'estimation d'iceux.



ne ſont point partie
tiſans doivent répare
leurſdits inſtrumens.

27. De même les
qu'elles ne ſe puiſſer
& deſaſſembler, ſon
pour les Preſſes de
du 30 Juillet 1598,
Chambre.

28. Par la deſtina
des meubles peuvent
bles; comme, par ex
& autres armes deſtin
teau, ſont immeuble
du Château.

29. Une horloge
ſonner les heures, pla
ou autre lieu diſpoſé e
teau, ſoit qu'il y ait u
ſées immeubles.

30. Les ornemens,
ſervans à la Chapelle
faire partie de la Chap

31. Ensorte que le Château appartenant à l'un des conjoints qui seroient communs en biens meubles & acquêts immeubles, les ornemens, l'argenterie, les livres & cloches de la Chapelle du Château, ne tombent point dans la communauté. Ainsi jugé par Arrêt de la Grand'-Chambre le 7 Juin 1585, pour M. le Duc de Montpensier, contre Dame Catherine de Lorraine, veuve de Louis de Bourbon, Duc de Montpensier, pour les ornemens de la Chapelle de S. Louis, au Château de Champigny en Touraine.

32. A l'égard des moulins, il faut observer qu'il y en a de plusieurs sortes; quelques-uns se tournent à la main, lesquels sont meubles, parce qu'ils ne tiennent ni à fer, ni à cloud, & qu'ils se peuvent facilement transporter sans fraction ni détérioration.

33. Il y a des moulins qui sont à eau, posés sur bateaux, lesquels sont pareillement meubles, soit qu'ils appartiennent au Propriétaire du fonds, ou au Fermier du fonds, parce qu'ils n'y sont point adhérans, & qu'ils se peuvent aisément transporter; cependant parce qu'ils produisent un revenu annuel & perpétuel, ils se décretent comme immeubles. (f)

sur cette décision, les uns les prétendent meubles, les autres immeubles. M. Auzannet pense que les ornemens des Chapelles dans les Châteaux, ou autres maisons particulieres, sont meubles; mais que lorsqu'il s'agit du préciput de l'aîné, ils sont immeubles; ce que d'autres improuvent, en disant que le droit d'aînesse est contre le droit commun: cependant la plus commune opinion est que ces ornemens, argenterie, &c. des Chapelles sont immeubles.

(f) Il a été jugé par Arrêt aux grands Jours de Clermont, le 23 Octobre 1582, que les moulins sur bateaux se décréteroient comme immeubles.

34. Les autres moulins qui sont à vent ou à eau, sur riviere ou ruisseaux, ou sur des buttes & en pleine campagne, bâtis sur terre & adhérans au fonds en leurs fondemens, ou soutenus par des piliers ou pilotis, toutes lesquelles sortes de moulins sont immeubles & font partie du fonds de terre & des rivieres ou ruisseaux sur lesquels ils sont bâtis.

35. Il en est de même des pressoirs comme des moulins, car ceux qui sont édifiés dans les *maisons*, ensorte qu'ils y sont attachés pour perpétuelle demeure, sont réputés immeubles; mais ceux qui ne sont point attachés ni adhérans aux Bâtimens, ou bâtis sur des piéces de bois enfoncées en terre, sont meubles. (g)

36. Il faut dire des cuves ce qui est dit des pressoirs, suivant la distinction établie ci-dessus.

37. Les bateaux, chalouppes, barques & navires, de quelque prix & valeur qu'ils puissent être, sont réputés meubles, & par conséquent non susceptibles d'hypothéques, parce qu'il n'y a aucunes raisons susdites qui les puisse faire passer pour immeubles. (h)

Ils sont susceptibles d'hypotéques; & lorsque ces moulins sont bannaux, ils sont immeubles.

(g) Si les pressoirs sont bannaux, ils sont immeubles, soit qu'ils soient adhérens à l'Edifice dans lequel ils sont construits, ou non.

Il en est de même des pressoirs à cidre, verjus, tordoirs & huilleries.

(h) Il a été jugé par Arrêt du Parlement de Rouen, le 18 Mars 1738, que les bateaux ou navires seroient censés meubles, & que néanmoins, après qu'ils étoient saisis par autorité de Justice pour être décrétés, ils étoient réputés immeubles.

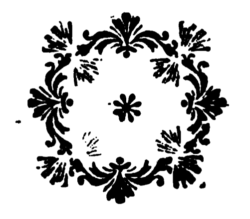
Le Bacq d'un Seigneur est réputé immeuble, parce que



38. Néanmoins il se trouve un Arrêt donné en la quatrieme Chambre des Enquêtes le 5 Mars 1635, confirmatif des Sentences du Juge de l'Amirauté de Boulogne, qui portoit que le navire commun entre Jean & Thomas Duquêne, & Claude Mallet, seroit vendu & licité en la maniere accoutumée, si mieux n'aimoit Claude Mallet prendre l'option à lui laissée par Jean & Thomas Duquêne, la somme de 400 livres pour la moitié du navire, & l'adjudication faite ensuite.

39. Le Parlement de Rouen, par Arrêt du 18 Mars 1638, a jugé qu'encore qu'un navire eût été saisi en Picardie, & que l'on y eût établi un Commissaire, toutefois le Maitre du navire l'ayant amené à Dieppe, & le Propriétaire l'ayant vendu, l'Acheteur étoit en bonne foi & ne pouvoit être dépossédé, la vente ayant été faite hors la Province; le Créancier se devoit imputer de n'avoir pas établi des Gardiens assez vigilans.

son usage est perpétuel & destiné à un certain lieu de la riviere pour passage public.





ARTICLE 91.

Poissons comment Meubles ou Immeubles.

POISSON étant en Etang ou en Fossé est réputé Immeuble ; mais quand il est en Boutique ou Réservoir, est réputé Meuble.

Explication.

1. Au premier cas, les poissons sont immeubles, parce qu'ils sont mis dans l'étang, dans la fosse ou dans le vivier pour croître, profiter & multiplier ; en quoi consiste un revenu annuel & perpétuel, comme étant les fruits des étangs, viviers & fossés.

2. Au second cas, les poissons sont meubles, parce qu'ils sont transportés hors de leur lieu naturel, ou pour les vendre ou pour servir à la maison.

3. Si le Propriétaire de l'étang décéde au temps que la bonde est levée, les poissons qui sont dans l'étang, sont réputés meubles : la raison est que l'eau en étant écoulée, le poisson n'y peut plus être gardé.

4. La

4. La décision de cet Article donne lieu de parler des autres animaux qui font partie du revenu des biens de campagne ; sçavoir, les pigeons, les abeilles, les lapins & autres.

5. Les pigeons en Colombier à pied. sont immeubles, parce qu'ils sont pour produire un revenu continuel & perpétuel ; ensorte qu'ils suivent & font partie du fond & appartiennent à celui qui est le Propriétaire du Colombier ; c'est pourquoi il a été jugé par Arrêt de la Chambre de la Tournelle au mois de Février 1562. que celui qui avoit vendu un héritage, où il y avoit un Colombier, dont il avoit pris les pigeons après la vente de l'héritage, étoit obligé de payer le prix des pigeons, suivant l'estimation, avec l'intérêt.

6. Mais les pigeons qui sont dans des volieres ou volets, sont meubles ; parce qu'ils sont semblables aux poissons qui sont en réservoirs, étant destinés plutôt pour l'usage de la maison que pour un revenu annuel & ordinaire.

7. Les lapins en garenne sont pareillement immeubles, étant le produit du fond de la garenne qui se peut affermer & rapporte un revenu annuel & continuel.

8. Les abeilles ou mouches à miel sont aussi immeubles ; quand elles sont appliquées à un endroit de l'héritage qui leur est particulier destiné pour la production du miel ; parce qu'elles ne sont point animaux domestiques & qu'elles se nourrissent, & font le miel des fleurs & fruits de la Campagne:

9. Les lapins en garenne & les mouches à miel, ont été jugé immeubles par un Arrêt du 9 Septembre 1693.

10. Il est constant que les poissons en étang, vivier ou fossé, les pigeons en un colombier à pied, les lapins en garenne & les mouches à miel suivent la saisie réelle du fond, & ne peuvent être exécutés comme meubles.

11. Quoique les poissons en fossés & les pigeons en colombier à pied soient immeubles ; néanmoins la Douairiere qui a son Douaire & son habitation en un Château, encore qu'elle ne soit point usufruitiere du revenu de la terre qui dépend du Château, doit jouir des pigeons du colombier qui est au-dedans de l'enceinte du Château, & du poisson qui se trouve dans les fossés, comme étant un fruit naturellement destiné pour la nourriture du Propriétaire ; ainsi jugé par deux Arrêts l'un du 7 Septembre 1572. & l'autre du 14 Août 1589.

12. Les volailles & autres beſtiaux nourris en la maiſon ſont cenſés meubles, car quoique les beſtiaux en métairie produiſent un revenu annuel & ordinaire plus conſidérable que les poiſſons en étang, les pigeons en colombier, les lapins en garenne & les abeilles; parce que le bétail n'étant point inhérent au fond ni attaché au lieu où il eſt mis, dans la deſtination d'une perpétuelle demeure; il eſt véritablement meuble.

13. Ce qui eſt décidé en cet Article 91 de la Coutume, que le poiſſon qui eſt en un étang, foſſé ou vivier eſt réputé immeuble, n'a lieu qu'à l'égard du Propriétaire de l'étang, des foſſés & viviers, ou de ſa ſucceſſion; mais il ſerait réputé meuble à l'égard du Marchand qui ayant acheté la pêche d'un étang, viendroit à mourir avant qu'il ſoit pêché. La raiſon eſt, qu'il ſeroit cenſé ammeubli à l'égard du Marchand; & tous les poiſſons qui en proviendroient appartiendroient à ſes héritiers mobiliers: néanmoins le prix pour l'achat de la pêche ſeroit payé en commun par tous les héritiers du Marchand à proportion de ce que chacun d'eux amenderoit à ſa ſucceſſion. Il eſt de même à l'égard des pigeons, lapins & abeilles.

ARTICLE 92.

DE LA COUTUME DE PARIS.

De quelle espece sont les Bois, le Foin, le Grain.

BOIS coupé, Bled, Foin, ou Grain, soyé ou fauché, supposé qu'il soit encore sur le Champ, & non transporté, est réputé Meuble; mais quand il est sur le pied & pendant par racine, est réputé Immeuble.

Explication sur cet Article 92 de la Coutume.

1. Ce qui est dit en cet Article du bois, du bled, du foin & des grains, se doit entendre de toutes especes de fruits naturels, lesquels sont censés immeubles quand ils sont attachés par la racine & inhérens au fonds; mais dès-lors qu'ils sont séparés du fonds, la cause de la fiction cessant, ils sont réputés être meubles; parce qu'on ne peut pas feindre qu'ils sont partie du fonds dont ils sont détachés; & il n'importe pas qu'ils soient encore sur le Champ ou transportés ailleurs, ils cessent d'être immeubles aussi-tôt qu'ils sont détachés du fonds.

2. Cette distinction a lieu, tant pour les fruits naturels que pour les industrieux; ou il n'y a aucune différence entre ces deux sortes de fruits. On



nomme fruits naturels ceux qui étant une fois plantés ou semés se reproduisent sans culture tous les ans en leurs saisons, comme les bois taillis, les arbres fruitiers en plein vent, les prés & autres semblables : & les fruits industrieux, sont ceux qui ont besoin de culture tous les ans, soit en labour, fumier, ou autrement pour produire, comme la vigne, les arbres fruitiers nains & en espaliers, les bleds, & autres grains & fruits de cette nature, qu'il faut labourer & fumer en certains temps & saisons, sans quoi ils seroient stériles & ne produiroient pas.

3. Lorsque l'Usufruitier décéde, les fruits étant prêts à cueillir, il ne transmet pas à son Héritier le droit de les percevoir; parce qu'à sa mort, son droit qui n'étoit que personnel est éteint.

4. Il faut observer que les bois dont il est parlé dans cet Article, lesquels sont mis au rang des fruits, sont les bois taillis, & non les bois de haute-futaye, lesquels, quoique coupés, ne sont pas toujours censés meubles : par exemple, quand ils appartiennent à un des conjoints, ils sont immeubles encore qu'ils soient coupés ; parce que leur emploi en doit être fait, ou les Deniers de la Vente pris sur les Biens de la Communauté pour les donner à celui à qui les bois de haute-futaye appartenoient, comme étant véritablement immeubles.

5. Pareillement si les bois de haute-futaye, qui appartiennent à des Mineurs, sont vendus, & que les Mineurs décédent en minorité, les Deniers de la vente sortissent en nature d'immeubles pour appartenir à leurs Parens, du côté & ligne d'où leur étoient échus ces bois.

6. Mais si le Propriétaire des bois de haute-fu-

taye les a fait abbattre, dans le dessein de les vendre, & qu'il décéde quand ils sont abbatus, ils appartiennent, comme meubles, à ses Héritiers mobiliers.

7. De même, si le Propriétaire les a vendus, & qu'il décéde avant qu'ils soient abbatus, soit que le prix de la vente en soit payé, ou non, les Héritiers des propres n'y peuvent rien prétendre, l'action pour avoir le prix étant mobiliaire, tendante pour avoir une somme de Deniers, qui est un meuble. Ainsi jugé entre les Héritiers de la Dame de Plinville par Arrêt du 1 Août 1619 en l'Audience de la Quatrieme Chambre des Enquêtes par renvoi de la Grand'Chambre à cause des Parentées.

8. Il est la même chose à l'égard des fruits, lesquels étant vendus, & le Propriétaire décédant avant leur séparation du fond, le prix de la vente se doit distribuer comme meuble entre les Créanciers du Défunt; mais si le fonds est saisi réellement, les Deniers sont distribués par ordre d'hypotéque; d'autant plus que la saisie du fonds rend la vente des fruits sans effet.

9. Il n'en est pas de même à l'égard des Héritiers. Si le Propriétaire vend les fruits & vient à mourir avant qu'ils soient séparés du fonds, le prix de la vente appartient aux Héritiers mobiliers, comme meubles, & les Héritiers des Propres ne peuvent pas empêcher l'Acheteur de faire la dépouille des fruits vendus, par la raison que l'Héritier des Propres n'a pas plus de droit que le Défunt auroit, s'il vivoit, lequel ne pourroit pas empêcher la dépouille des fruits en lui payant le prix de leur vente.

10. A l'égard d'un héritage baillé à ferme &

le décès du Propriétaire, l'Héritier des propres entre en son lieu & place, & c'est à lui que le Fermier est tenu de payer ce qui est dû du prix de la Ferme pour l'année courante, quoique ce fût la derniere année du Bail.

On peut répéter, à l'égard des fruits, ce qui a été dit sur l'Article précédent 91 de la Coutume, que le Marchand qui a acheté les coupes de bois de hautes-futayes ou taillis, ou la dépouille de quelques fruits que ce soit, lesquels venant à être vendus, les bois & fruits pendant encore à la racine, ou coupés étant encore sur le Champ, ils sont réputés mobiliers à l'égard de ses Héritiers, quoique cependant le prix de la vente, s'il est dû, se paye entre tous ses Héritiers, tant ceux des Propres, que ceux des meubles, à proportion de ce que chacun d'eux amenderoit en sa succession.

ARTICLE 113.

DU TITRE QUATRIEME de la Coutume de Paris.

Prescription pour Héritages ou Rentes par dix ou vingt ans.

Si aucun a joui & possédé héritage ou rente à juste titre & de bonne foi, tant par lui que ses Prédécesseurs, dont il a le droit & cause franchement & sans inquiétation par dix ans entre Présens, &

vingt ans entre absens, âgés & non privilégiés; il acquiert prescription dudit héritage ou rente.

Explication sur cet Article 113 de la Coutume.

1. Par la prescription, dont il est parlé en cet Article, le Possesseur & Détempteur acquiert le Domaine & la propriété de l'héritage ou de la rente dont il jouit de bonne foi, contre celui ou ceux qui s'en prétendroient être Seigneurs & Propriétaires aux conditions requises & prescrites, qui sont le titre, la bonne foi & la possession non interrompue pendant le temps de dix ans entre présens, & vingt ans entre absens, âgés & non privilégiés; chacunes desquelles conditions seront expliquées de suite ci-après.

2. Ces termes: *Si aucun a joui & possédé*, marquent qu'il faut avoir possédé les choses pour les prescrire. Il y a de deux sortes de possession: l'une naturelle, & l'autre civile.

3. La possession naturelle est, quand la chose est actuellement possédée par quelqu'un qui en jouit, soit le Propriétaire, ou autre en sa place, comme un Usufruitier, une Douairiere, un Fermier ou Locataire, ou autres, qui ont droit d'en jouir pour un temps, après lequel temps expiré, la chose retourne au Propriétaire.

4. La possession civile est, lorsque l'on est Propriétaire de l'héritage ou de la rente, & qu'un autre en est le Détempteur & en jouit pour un temps, comme l'Usufruitier, la Douairiere, ou celui auquel le Propriétaire auroit cédé la jouissance pendant un temps; après lequel temps la chose doit

retourner au Propriétaire : en ce cas le Propriétaire possède la chose civilement, & un autre la possède naturellement ; & il n'y a que le Propriétaire qui puisse posséder civilement & naturellement quand il est Détempteur de la chose qui lui appartient.

5. Pour prescrire un héritage ou une rente, il faut que la possession civile & la possession naturelle soient jointes, soit que le Propriétaire les possede ensemble, ou que le Propriétaire s'étant fait connoître & ayant retenu la possession civile, laisse la jouissance & la possession naturelle à l'Usufruitier, ou à un autre, à qui il l'auroit cédé pour un temps.

6. Le Propriétaire est censé posséder la chose civilement & naturellement, quoiqu'il l'ait baillé à ferme ou à loyer ; le Fermier ou le Locataire ne la possédant naturellement qu'au nom & par représentation du Propriétaire.

7. Tous ceux qui peuvent acquérir, peuvent aussi prescrire ; puisque l'effet de la prescription est l'acquisition de la propriété de la chose par sa possession ; ainsi le fils, de même que le pere de famille, peuvent prescrire, & la femme mariée qui a acquis, même sans le consentement de son mari : Car, quoique la femme mariée ne puisse contracter sans être autorisée de son Mari, néanmoins elle peut valablement acquérir sans cette autorisation, à l'exemple des Mineurs & des Pupilles, lesquels peuvent, par leur Contrat d'acquisition, faire leur condition plus avantageuse sans l'autorisation de leur Tuteur ou Curateur. Cependant quant aux Pupilles ils ne peuvent prescrire s'ils ne sont pas capables de posséder civilement : autrement il faudroit qu'ils eussent commencé leur possession avec



parfaite, encore qu
par le Vendeur ven
s'eſt réſervé; mais s
de dire que l'Acquéi
tablement Propriéta
dès le jour du Contr
a dû courir dès ce jo
un Arrêt de la Gran
ne Sentence des Req
1631.

9. La rente foncie
tage & la rente conſti
meubles; & après que
ſignifiée, le Ceſſionn
tion par dix ou vingt
tendroient la propriét

10. La ſeconde co
eſt, qu'elle ſoit fondé
dire, que le Poſſeſſeur
poſſeſſion, qui ſoit cap
ne de la choſe, comm

11. Le premier titr
donnée en payement p
maître; en ce cas, celu

la tradition qui lui en est faite, est fondée sur un juste titre; & la chose donnée en payement se pourroit prescrire, non-seulement au cas que ce fût la chose même qui fût véritablement dûe, mais aussi si elle étoit donnée en payement d'une somme qui seroit dûe.

12. Le second titre est celui de l'achat; mais pour prescrire par ce titre, il ne suffit pas que celui qui livre la chose croye l'avoir vendu, il faut qu'elle ait été véritablement vendue; autrement celui qui l'auroit reçu ne la pourroit pas prescrire par ce titre; quoique celui qui reçoit une chose qui lui a été donnée en payement, la puisse prescrire, encore que ce ne soit pas la chose même qui lui soit due, au cas que celui qui la livre & celui qui l'a reçu, ayent cru acquitter une somme qui étoit dûe.

13. La raison de cette différence, entre l'achat & les autres causes d'acquisition, est fondée sur ce que la bonne foi est requise en la personne de l'Acheteur en deux temps: sçavoir, au temps du Contrat & au temps que la tradition est faite. Or la bonne foi ne se peut pas rencontrer au temps de l'achat en la personne de celui qui n'a pas acheté la chose qu'il possède.

14. Le troisieme titre est celui par lequel un Héritier possède quelque chose par héritage; mais pour établir ce titre, il faut que le Possesseur soit véritablement héritier, ou du moins qu'il croye l'être par l'erreur de fait probable, & non par une erreur de droit. Par ce titre on prescrit les choses, qu'on croit héréditaires, qui sont trouvées dans la succession du Défunt, possédées de bonne foi, & non celles qu'il ne possédoit pas, comme en étant le Propriétaire; ainsi l'Héritier ne peut

pas prescrire le gage qui auroit été donné au Défunt, & qui se trouve entre ses biens; d'autant que l'Héritier représente la personne du Défunt; & il ne peut prescrire que les choses que le Défunt pouvoit prescrire.

15. Le titre par hérédité, les legs & donations universelles, sont des titres justes & légitimes; cependant ils ne peuvent pas servir de fondement à la prescription de dix ans & vingt ans; parce que le vif du Détempteur passe à ses Héritiers & Successeurs à titre universel, lesquels ne peuvent pas commencer la prescription de leur chef, mais si celui par lequel la chose leur vient à commencé la prescription par la jouissance qu'il a eu à juste titre; la prescription est continuée en leurs personnes.

16. Le quatrieme titre est celui de la donation; de sorte que celui qui reçoit une chose par donation de celui qui n'en est pas le maître, en acquiert la propriété par la possession continuée pendant le temps requis par la Loi; mais il faut que la chose ait été donnée, & que la donation soit valable, tant par les formalités requises pour la validité des donations que pour les Contractans de la chose donnée.

17. Quoique le défaut d'insinuation rende la donation nulle, de même que le défaut d'acceptation; néanmoins il y a une grande différence entre le défaut d'acceptation & le défaut d'insinuation. Par le défaut d'acceptation, la donation est nulle dans son principe. Mais la donation ne laisse pas d'être parfaite, quoiqu'elle ne soit pas insinuée, elle est seulement rendue nulle au profit des Créanciers ou des Héritiers du Donateur, faute d'avoir été insinuée dans le temps, & ce défaut peut être purgé par la prescription. Ce qui a été jugé par Arrêt du 15 Juin 1572.

18. Le cinquiéme titre de possession qui prescrit, est celui du Légataire, auquel la chose léguée a été délivrée, laquelle n'appartenoit pas au Testateur. Il faut que la chose ait été véritablement léguée, ou que celui à qui elle a été délivrée comme léguée, ait crû, par une erreur de fait, excusable, qu'elle lui avoit été léguée. Il faut aussi que le Légataire ait été capable de recevoir le legs qui lui a été fait.

16. Si le Testateur avoit légué une chose à lui appartenante, il n'y a pas de doute que le Légataire n'auroit pas besoin de prescrire, vû que par la tradition qui lui auroit été faite, il auroit acquis la propriété de la chose. Il faut excepter le cas; que si un Testateur avoit légué une chose à lui appartenante, & que par un codicile il eût ôté le legs qui en auroit été fait; en ce cas, supposé que le Légatairire ignorât ce qui étoit porté par ce codicile, & que la chose lui ait été livrée, il la pourroit prescrire. La raison est, qu'une erreur légitime, fondée sur la délivrance de la chose faite par l'Héritier, rend la chose qui n'étoit pas léguée véritablement censée l'être.

20. Le sixieme titre est, ce qui est donné en dot, lequel sert au mari pour prescrire la chose qu'il a reçu en dot pour sa femme de celui qui n'en avoit pas la propriété. Ainsi il faut que le mariage ait été contracté. Le mari peut, par ce titre, prescrire toutes choses données en dot particuliere & universelle; & cette prescription sert à la femme pour l'acquisition de la propriété. Le mari posséde pour la femme; car quoique le mari posséde civilement les biens dotaux de sa femme, il n'en peut pas cependant acquérir la propriété pour lui par quelque temps qu'il en jouisse, d'autant qu'il ne les posséde

civilement, que par une fiction de droit qui cesse dès que le mariage est dissout; & cette fiction ne peut produire aucun effet contre la femme.

21. Le septieme titre est, quand quelqu'un possede de bonne foi, comme Maître & Propriétaire, quoiqu'elle appartienne à un autre. Ce titre est général, & concourre avec tous les autres expliqués ci dessus & ci après.

22. Le huitieme titre de prescription est, celui de transaction, lorsque par cette clause une chose est délivrée à quelqu'un par celui qui n'en étoit pas le Maître. Il en faut excepter le cas de celui qui posséderoit une chose sans aucun juste titre; & qu'un autre qui prétendoit que la chose lui appartiendroit, fut à ce sujet en Procès contre le Possesseur, & que par une transaction entr'eux, le prétendu Propriétaire quittât & délaissât au Possesseur la chose litigieuse: en ce cas il n'en acquéreroit pas la propriété par prescription en vertu de cette transaction, à moins que celui qui l'auroit délaissée, n'en fut véritablement le Propriétaire; car autrement ce ne seroit pas une possession de bonne foi.

23. Le neuvieme titre est, la Sentence & Adjudication du Juge, soit en partage par Decret, ou autrement; de sorte, qu'encore que par Sentence la chose fut adjugée à celui à qui elle appartiendroit par un Jugement intervenant, tant avec d'autres, qu'avec le Propriétaire; néanmoins ce seroit un titre pour celui auquel elle auroit été adjugée, par lequel il la pourroit prescrire contre le Propriétaire par dix ou vingt ans.

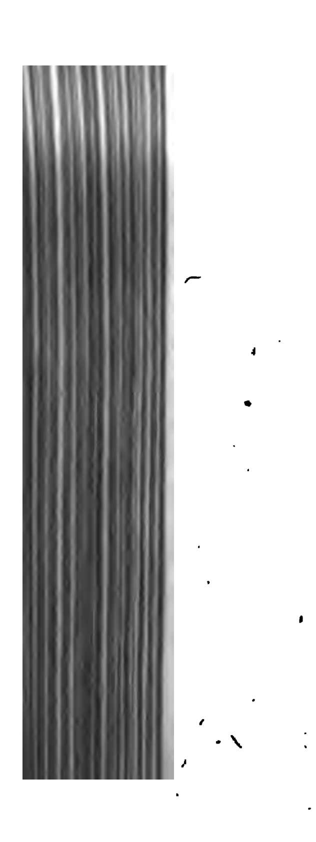
24. Cette prescription de dix ou vingt ans, a lieu, non-seulement pour les héritages & rentes, mais encore pour assurer la possession de tous autres droits réels & hypotéques.

25. Celui qui possede naturellement une chose pour, & au nom d'un autre, ne la peut pas prescrire par quelque long-temps que ce soit, même par trente ou quarante ans, comme le Fermier, le Commandataire, l'Usufruitier, le Dépositaire & autres, qui ne possedent pas civilement la chose. La raison est que pour prescrire une chose, il faut la possession civile: or ceux qui n'ont que la simple possession naturelle ne peuvent jamais prescrire, & ils ne peuvent transmettre à leurs Héritiers la chose qu'ils ne possedent que naturellement.

26. On observe trois sortes de prescriptions; les unes sont légales, d'autres statuaires, & les autres conventionnelles.

27. Les prescriptions légales, sont celles qui procedent de la Loi, comme dix, vingt, trente ou quarante ans. Les Mineurs sont toujours relevés contre ces sortes de prescriptions quand il est question de la perte ou diminution de leurs droits. Il faut excepter les Judiciaires, comme la péremption d'instance, lesquelles courrent contre les Mineurs & les Eglises, sans espérance de restitution.

28. Il s'ensuit de ce qui est dit ci-dessus, que si l'Acquéreur ou autre Détempteur d'un héritage en a joui un certain nombre d'années pendant la vie d'un Majeur, & qu'ensuite il en jouisse pendant la vie d'un Mineur, lequel devienne Majeur, il ne sera compté pour la prescription que les années de majorité, & la prescription sera comme endormie ou assoupie pendant le temps de la minorité. Par exemple, si l'Acquéreur d'un héritage en a joui cinq ans entre présens, avec titre de bonne foi, pendant la vie d'un Majeur Proprié-



commence à avoir
nées passées penda:
héritier ; de sorte q
lées pendant sa min
mais aussi elles n
pendant ce temps-là
le repos.

29. La prescrip
court contre les Mi
mencée contre eux
quels ils ont succéd
Tuteur.

30. Ainsi le tem
daux court contre
Croisés, les Furieu
restitution ; comme
en demande d'arréra
d'argent contre les

31. Les prescripti
la faculté de réme
contre un Majeur,
le Mineur, sans av
sauf le recours du M
est solvable.

femmes mariées, les Egliſes & les Seigneurs féodaux ou cenſiers.

33. Quant aux Egliſes, elles ne ſouffrent la preſcription de leurs biens temporels que par quarante ans.

34. Les Seigneurs féodaux ou cenſiers ne ſont pas ſujets à la preſcription de dix & vingt ans.

35. Pour ce qui eſt de la femme mariée, la preſcription ne ceſſe pas indiſtinctement en ſa faveur, tant qu'elle eſt ſous l'autorité de ſon mari; ſçavoir, à l'égard des actions dont le mari eſt garant, la preſcription ne peut courir contre elle pendant le mariage; mais quand le mari n'eſt point garant ni intéreſſé en ſon nom dans la pourſuite de l'action, la preſcription coure contre elle, quand elle eſt majeure, parce qu'elle ſe peut faire autoriſer par Juſtice pour agir.

36. Quand le mari a laiſſé preſcrire les biens & droits de ſa femme, elle ou ſes héritiers ont recours contre le mari & ſur ſes biens.

37. La preſcription ne coure contre la femme qui eſt en puiſſance de mari, qu'en deux cas. Le premier eſt quand le mari eſt décédé; & le ſecond, lorſque la femme eſt ſéparée d'avec ſon mari, & autoriſée par Juſtice en la pourſuite de ſes droits; enſorte que ſi le mari, ſans le conſentement de la femme, vend l'héritage ſur lequel il lui a aſſigné ſon Douaire, en tout, ou en partie, la femme peut, après le décès de ſon mari, demander le Douaire à l'Acheteur, quelque preſcription qu'il puiſſe alléguer. Il a été jugé par Arrêt du mois d'Août 1668, que la preſcription ne coure point contre la femme du vivant du mari.

38. D'où il s'enſuit que dès que le mari eſt dé-

cédé, la prescription commence à courir contre la femme.

39. Outre les femmes mariées, les Mineurs & les Privilégiés, il y en a d'autres contre lesquels la prescription ne peut pas courir, qui sont les Interdits, ceux dont les biens sont substitués, & autres semblables qui ne peuvent agir.

ARTICLE 114

DE LA COUTUME DE PARIS.

De la Prescription contre rentes & hypotéques.

QUAND aucun a possédé & joui par lui & ses Prédécesseurs, desquels il a le droit & cause, d'héritage ou rente, à juste titre & de bonne foi par dix ans entre présens, & vingt ans entre absens, âgés & non privilégiés, franchement & paisiblement, sans inquiétation d'aucune rente ou hypotéque, tel Possesseur dudit héritage ou rente a acquis prescription contre toutes rentes ou hypotéques prétendues sur ledit héritage ou rente.

Explication sur cet Article 114 de la Coutume de Paris.

1. Cet Article parle de la prescription contre les



rentes ou hypotéques prétendues sur un héritage ou sur une rente, & l'Article précédent traite de la prescription par laquelle on acquiert la propriété des héritages ou rentes aux clauses & conditions qui y sont portées; ensorte que la différence entre ces deux Articles est que par l'Article 113 précédent, le domaine & la propriété s'acquiert; & par cet Article 114, on décharge cet héritage ou sa rente de toutes rentes & hypotéques qui seroient prétendues contre ceux auxquels elles sont dues.

2. Ainsi plusieurs cas qui ont été expliqués en l'Article précédent, peuvent servir d'explication à celui-ci.

3. Il n'y auroit pas lieu à la prescription, si l'héritage ou la rente avoit été vendu à la charge de la rente ou de l'hypotéque.

4. L'Héritier, quoique de bonne foi, ne peut pas prescrire les charges & hypotéques ou rentes, dont un héritage ou rente de la succession est chargé par le Défunt, ou dont le Défunt sçavoit être chargé.

5. La prescription de dix ans a lieu pour décharger d'un remboursement d'un mur non mitoyen, contre lequel le Voisin auroit adossé un Edifice; comme aussi pour prescrire les charges dues pour avoir exhaussé & élevé au-dessus d'un mur commun & mitoyen : lesquels remboursement & charges, & ceux auxquels ils sont dus, n'en peuvent prétendre le payement contre le Voisin, les dix années expirées après la construction de l'Edifice, s'ils ont gardé le silence; & n'ont fait aucune demande en Justice pendant ledit temps.

6. Ceux qui n'acceptent pas le remboursement

du mur contre lequel le Voisin a adossé son Edifice, ou le payement des charges de l'élévation faite par leur Voisin au-dessus du mur commun & mitoyen, sous prétexte que le mur n'est pas suffisant pour porter la nouvelle élévation, ne peuvent prétendre aucuns dédommagemens dudit Voisin, si la partie commune dudit mur n'est point dépérie pendant les dix années qui se sont écoulées après la construction de l'élévation.

7. D'où il s'ensuit que celui qui a élevé sur le mur mitoyen, dont le Voisin ne veut & refuse de recevoir les charges, doit faire quittancer pardevant Notaires, les mémoires des ouvriers qui ont travaillé au rehaussement de son Edifice, principalement le Couvreur, afin d'avoir date des temps que l'élévation a été faite.

8. Celui qui bâtit & veut adosser ou élever sur un mur mitoyen entre lui & son Voisin, doit faire examiner si ledit mur est en bon état; & au cas qu'il n'y fut pas contraindre le Voisin à contribuer à la réfection du mur dans les portions défectueuses contre ou sur lesquelles il voudroit édifier, parce que s'il bâtissoit contre ou au-dessus, & que le Voisin refusât d'en recevoir le remboursement ou les charges, celui qui auroit fait le nouvel Edifice seroit garant du mur mitoyen & des dédommagemens envers le Voisin pendant les dix premieres années.

9. Les Entrepreneurs, Maçons & Charpentiers sont garants des Edifices qu'ils ont construits, chacun à leur égard, pendant le temps de dix années après leur construction; & les dix années expirées, ils sont déchargés de la garantie.

10. Les autres Ouvriers qui contribuent à la construction des Edifices & Bâtimens, sont ga-

tans de leurs ouvrages, chacun en leur particulier, pendant la premiere année après l'achevement & perfection d'iceux ouvrages, pour ce qui concerne la façon & la qualité des matieres qui y sont employées, mais non pas pour leur entretien, & ce qui se peut user & rompre par violence ou par la négligence de ceux qui occupent les lieux, soit Maîtres, Locataires, & autres semblables.

ARTICLE 116.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Qui sont réputés présens?

SONT réputés présens ceux qui sont demeurans en la Ville, Prévôté & Vicomté de Paris.

Explication sur cet Article 116 de la Coutume.

1. La décision de cet Article a lieu, soit qu'il s'agisse de la prescription de la propriété de l'héritage, ou de la prescription de l'action hypotéquaire.

2. Par cet Article 116 sont réputés présens, quant à la prescription de dix ou vingt ans, ceux qui sont demeurans dans la Ville, Prévôté & Vicomté de Paris, à l'égard des héritages & rentes situées dans l'étendue de la même Prévôté & Vicomté; en sorte que si un héritage situé hors de Paris, dans l'étendue de la Prévôté & Vicomté,

Oo iij

celle de dix ou vingt ans établie par les Articles 113 & 114, en ce que pour la prescription de dix ou vingt ans il y a trois conditions absolument requises; sçavoir, la bonne foi pendant tout le temps de la prescription, le juste titre & la possession continuement pendant dix ou vingt ans sans interruption. Mais pour la prescription de trente ans, il n'est requis ni titre, ni bonne foi; il suffit seulement que la chose ait été possédée pendant trente ans continuellement & sans inquiétation: d'où il s'ensuit, qu'encore que celui qui entre ou se met en possession d'un héritage vacant, soit présumé être de mauvaise foi, néanmoins cette mauvaise foi est purgée par une possession paisible de trente ans.

2. La cause de cette prescription n'est pas pour induire, ni pour soutenir le vice & l'injustice, mais pour établir le repos dans les familles, & empêcher les Procès, en mettant à couvert les Possesseurs des poursuites qui pourroient être faites contre ceux qui ne peuvent pas justifier du titre de leur possession, & qui seroient injustement dépossédés, c'est pourquoi il a été trouvé à propos de les secourir par cette prescription. Les Propriétaires des choses possédées par un si long-temps, se doivent imputer d'avoir été si négligens & si peu soigneux de leurs biens.

3. Cette prescription de trente ans n'a pas lieu contre un titre vicieux, c'est-à-dire, qui est contraire à la prescription, comme, par exemple, un Acte de dépôt, un Bail emphythéotique, une cession de jouissance pendant longues années, telle que pourroit être un Usufruitier, un Bénéficier, & autres titres semblables; parce que la prescription de trente ans est fondée sur une présomption de



bonne foi, établie sur une possession si longue, laquelle cesse quand il y a un titre de possession qui empêche la prescription.

4. La Coutume dit au commencement de cet Article, *si aucun a joui, usé & possédé*, pour montrer qu'il ne suffit pas d'avoir la possession, comme auroit un Fermier ou autre, jouissant pour & au nom d'autrui; mais il faut avoir possédé par une possession civile, telle qu'a celui qui se prétend être Maître & Propriétaire de la chose. Et sur la fin du même Article il est dit, *supposé qu'il ne fasse apparoître de titre*, pour faire entendre qu'on peut alléguer contre le Possesseur un titre vicieux & contraire à la prescription: or, puisqu'on ne peut changer la cause de la possession, celui qui l'a commencé par un titre contraire à la prescription, ne peut pas prescrire.

5. Cette prescription de trente ans ne coure point contre les Mineurs & les Privilégiés, qui sont les Eglises, le Domaine, & les femmes mariées; & si la prescription avoit commencée contre un Majeur, elle demeureroit assoupie & endormie pendant la minorité de son successeur, ainsi qu'il a été expliqué sur l'Article 113 de la Coutume.

6. Par la prescription de trente ans se prescrivent les héritages, rentes & autres choses, de droit prescriptibles, comme sont les profits des Fiefs & Droits Seigneuriaux, Casuels, Quints, Reliefs, Cens & Rentes, & autres, les arrérages du Cens & Rentes foncieres, les Biens vacans qui n'ont point été réunis au Domaine, les Successeurs contre les Héritiers qui les ont laissé appréhender par d'autres, la légitime ou le supplément d'icelle, qui se peut demander pendant les trente ans, ainsi qu'il a été jugé par Arrêt du 15 Décembre 1611, en la

cinquieme Chambre des Enquêtes, la liberté contre les Servitudes étant un titre, suivant l'Article 186 de la Coutume : car quoique la Servitude ne s'acquiere pas sans titre, néanmoins elle se prescrit par le non-usage. Toutes les actions mobilieres & personnelles se prescrivent pendant ce temps contre ceux qui peuvent agir & poursuivre leurs droits en Jugement. La faculté donnée par un Contrat, de racheter un héritage à toujours, se prescrit par trente ans ; mais la faculté de racheter une rente ne se prescrit pas. La Dixme laïque & inféodale se prescrit par trente ans, tant pour le principal de la Dixme, que pour la quotité : & quoique la Dixme Ecclésiastique soit imprescriptible, néanmoins la quotité d'icelle se prescrit par trente ans. La promesse faite par un débiteur de bailler un Co-obligé ou une caution, ou de faire emploi, se prescrit par trente ans contre Majeur, & par quarante contre les Eglises & autres Privilégiés.

ARTICLE 127.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Prescription d'un an.

DRAPIERS, Merciers, Epiciers, Orfévres, & autres Marchands Grossiers, Maçons, Charpentiers, Couvreurs & Barbiers, Serviteurs, Laboureurs & autres Mercenaires, ne peuvent faire ac-

tion ne demande de leurs marchandises, salaires & services après un an passé, à compter du jour de la délivrance de leurs marchandises ou vacations, s'il n'y a cédule, obligation, arrêté de compte par écrit, ou interpellation judiciaire.

Explication sur cet Article 127 de la Coutume.

1. L'Article 126 restraint à six mois la prescription des Marchands en détail, & des Ouvriers & Artisans qui y sont dénommés, voulant que dans ce temps ils fassent demande de leurs marchandises & de leurs salaires: mais comme ledit Article n'est pas relatif au Bâtiment, nous le passerons sous silence.

2. Cet Article 127 de la Coutume étend la prescription à un an, en faveur de ceux qui y sont déclarés, entre lesquels sont les Ouvriers qui concourent à la construction des Edifices; car quoique qu'il n'y soit nommés que les Maçons, Charpentiers & Couvreurs; c'est la même chose pour les Menuisiers, Serruriers, Carreleurs, Paveurs, Peintres, Sculpteurs, Marbriers, Vitriers, Plombiers & Terrasseurs, Jardiniers & autres Ouvriers des Bâtimens.

3. L'Ordonnance du Commerce du mois de Mars 1673, titre 1, article 7, porte que les Marchands en gros & en détail, & les Maçons, Charpentiers, Couvreurs, Serruriers, Vitriers, Plombiers, Paveurs, Menuisiers, & autres de pareille qualité, seront tenus de demander payement dedans l'an après la délivrance.

4. Par l'Article 8 du même titre, il est dit que

l'action sera intentée dans six mois pour marchandises & denrées vendues en détail par Boulangers, Pâtissiers, Bouchers, Rotisseurs, Cuisiniers, Couturiers, Passementiers, Selliers, Bourreliers & autres semblables.

5. Par l'Article 9 il est dit: Voulons le contenu ès deux Articles ci-dessus avoir lieu, encore qu'il y eût continuation de fourniture ou d'ouvrage, si ce n'est qu'avant l'année ou les six mois il y eût un compte arrêté, sommation ou interpellation judiciaire, cédule, obligation ou contrat.

6. Et par l'Article 10 il est dit: Pourront néanmoins les Marchands & Ouvriers déférer le serment à ceux auquels la fourniture aura été faite, les assigner & les faire interroger; & à l'égard des Veuves, Tutrices de leurs enfans, héritiers & ayant cause, leur faire déclarer s'ils sçavent que la chose est dûe, encore que l'année ou les six mois soient expirés.

7. Cette Ordonnance du Commerce de l'an 1673, est la Loi que l'on observe présentement, quoique les Coutumes y fussent contraires.

8. Cependant sur ce qui est dit par l'Article 9 de la même Ordonnance, que le contenu aux Articles 7 & 8 doit avoir lieu, encore qu'il y eut continuation de fourniture ou d'ouvrage, &c. Il faut faire distinction entre les fournitures en marchandises ou ouvrages faits & délivrés pour différentes choses séparément, & les ouvrages faits & marchandises livrées pour la construction des Bâtimens & Edifices. Les premieres sont sujettes aux prescriptions des temps marqués par l'Ordonnance & par les Articles 126 & 127 de la Coutume: mais à l'égard des secondes, qui regardent la construction des Bâtimens, la prescription d'un an ne doit commencer à courir que du jour de l'entiere perfection du Bâtiment.



9. Par exemple, un Entrepreneur de Maçonnerie qui fait un Bâtiment, commence très-souvent les fondemens & les élévations des murs dans le courant d'une année; il laisse les travaux pendant l'hiver, à cause des gelées; il continue d'y faire travailler l'année suivante, & quelquefois plusieurs années de suite, selon la grandeur de l'Edifice. Il est à présumer qu'on lui paye des sommes à compte pendant la construction; néanmoins il n'en peut pas demander le parfait payement que le Bâtiment qu'il a entrepris ne soit entiérement achevé & en état de réception. En ce cas, & autres semblables, on ne peut pas dire que tout ce qu'il aura fait & fourni au commencement & par delà l'année, à compte du jour de la demande, soit prescrit, quand même il y auroit eu quelque partie de l'Edifice achevée dans les autres années précédentes, pourvû que ce fut la continuation de la même entreprise; & on ne doit considérer le tout que comme s'il avoit été fait au jour de la derniere perfection du Bâtiment.

10. Ce qui est dit de l'Entrepreneur de Maçonnerie, se doit entendre de tous les autres Ouvriers qui concourent à la perfection du Bâtiment, chacun en leur particulier, encore que quelques-uns d'eux finissant chaque partie d'ouvrage à mesure qu'ils travaillent, comme les Couvreurs, qui achevent de couvrir à forfait chaque comble l'un après l'autre, quand il y en a plusieurs différens en un même Bâtiment; de même les Menuisiers & Serruriers qui finissent quelquefois les Appartemens l'un après l'autre, à mesure qu'ils sont en état d'y poser leurs ouvrages; ainsi des autres Ouvriers.

11. A la fin de l'Article 9 du titre premier de la

dite Ordonnance, il eſt dit : *Si ce n'eſt qu'avant l'année ou les ſix mois il y eût un compte arrêté ; ſommation ou interpellation judiciaire, cédule, obligation ou contrat.* Il eſt certain que s'il y avoit un compte arrêté par écrit, & ſigné des Parties, une cédule ou obligation, les choſes ne ſeroient plus ſujettes à la preſcription d'un an ou de ſix mois ; & s'il y avoit une ſommation ou interpellation judiciaire faite dans le temps de l'Ordonnance, la date de la demande ſeroit conſtatée ; mais cela ne ſe pratique pas ordinairement quand les ouvriers ſe veulent conſerver leurs pratiques. Ou par le mot de contrat on peut entendre les marchés faits devant Notaires, ou faits doubles ſous ſeing privés entre les Propriétaires des Bâtimens & les Entrepreneurs & ouvriers qui les conſtruiſent ; leſquels marchés ſervent de titre aux ouvriers pour les mettre à couvert de la preſcription d'un an. Ils ſervent auſſi aux Propriétaires pour conſtater le prix des ouvrages, & n'être pas ſujets à paſſer par la priſée & eſtimation d'Experts.

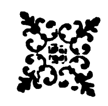
12. Il ſemble par l'Article 10 de l'Ordonnance du Commerce rapportée ci-deſſus, que ceux auxquels les fournitures & les ouvrages auront été faits, ne ſeront point reçus à être déchargés ſimplement par les fins de non-recevoir, au cas que les Marchands & ouvriers n'ayent aucun titre par écrit, & faſſent leur demande après l'an paſſé pour des choſes en évidence, comme ſont les Bâtimens ; mais que leſdits Marchands & ouvriers pourront faire aſſigner, interroger & déférer le ſerment aux Débiteurs, pour dire s'ils ont payé ou non ; & à l'égard des Veuves, & Tuteurs des enfans des Débiteurs, les Héritiers ou Ayant cauſe, ils ſont re-



tus à mettre les Marchands & ouvriers, qui font leur demande après l'an expiré, aux fins de non-recevoir, en faisant leur déclaration qu'ils n'ont point de connoissance & qu'ils ne sçavent pas que la chose soit due.

13. Lorsque les Marchands & Artisans font leur demande dans le temps qui leur est prescrit par l'Ordonnance ou la Coutume; ou la Partie adverse dénie que les marchandises ont été livrées & les ouvrages faits, ou elle en demeure d'accord. Si elle dénie, il s'agit de sçavoir si en effet les ouvrages ont été faits & les marchandises livrées, auquel cas le Demandeur en doit faire preuve; & s'il le prouve, la Partie adverse doit être condamnée au payement, selon le dire des Experts & gens connoisseurs, après la visite des ouvrages & marchandises.

14. La demande étant faite, comme dessus, pendant l'année; si la Partie adverse demeure d'accord que les ouvrages ont été faits & les marchandises livrés, mais qu'elle allégue avoir satisfait le Demandeur: en ce cas c'est au Défendeur à justifier du payement; ce qu'il doit prouver par quittances ou par témoins.



ARTICLE 129.
DU TITRE SEPTIEME
De la Coutume de Paris.

Du Retrait lignager.

Qui peut retraire : Quand ? Quoi ? & Comment ?

QUAND aucun a vendu & transporté son propre héritage ou rente fonciere, à personne étrange de son lignage, du côté & ligne dont ledit propre, héritage ou rente fonciere lui est venu & échu par succession, il est loisible au Parent & lignager dudit Vendeur du côté & ligne dont est venu & échu ledit héritage ou rente, de demander & avoir par retrait lignager icelui héritage ou rente dedans l'an & jour que l'Acheteur en a été ensaisiné, s'il est tenu en censive ; & qu'il ait été reçu en foi & hommage, s'il est tenu en fief ; en remboursant ledit Acheteur de son sort principal & loyaux coûts.

Explication sur l'Article 129 de la Coutume de Paris.

1. La principale condition requise & absolument



ment nécessaire pour donner lieu au retrait lignager, est exprimée par cet Article 129 en ces termes : *a vendu, & transporté.* Ainsi la chose sujette au retrait doit avoir été vendue par contrat de vente, contenant le prix de la chose & les autres choses telle que la nature de ce contrat le requiert.

2. Ce qui s'entend aussi de tous actes & contrats équipolens à vente, comme quand un héritage est donné en payement d'une somme due.

3. Quelques Auteurs ont fait difficulté & ont douté que les héritages donnés en payement pour une somme due, soient sujets au retrait ; disant : que le bénéfice du retrait n'a été introduit que pour les ventes qui se font pour argent comptant, le prix de la chose vendue ne pouvant consister qu'en espece de monnoye comptée ; & comme le retrait est de droit rigoureux, il doit être renfermé dans ses bornes, & ne pas souffrir d'extension d'un cas à un autre ; & qu'ainsi le retrait n'a pas lieu pour héritage baillé en payement d'une dette.

4. Mais on suit communément l'opinion contraire ; parce que la Dation en payement est une véritable vente, & elle produit les mêmes effets ; autrement on supposeroit des obligations passées par celui qui voudroit vendre au profit d'une autre personne qui auroit dessein d'acheter : ainsi les ventes seroient déguisées sous couleur d'accommodement fait entre les Parties pour acquitter une dette feinte & simulée, & par ce moyen les lignagers seroient presque toujours exclus du retrait. Or pour montrer que la dation en payement est une véritable vente ; c'est que les mêmes Droits Féodaux & Seigneuriaux en sont dus comme de

la vente; sçavoir, le quint, requint, & lods & ventes.

5. Le retrait lignager auroit aussi lieu au cas de dation en payement, pour s'acquitter d'une dot promise à un Etrange; parce qu'en ce cas l'héritage sortiroit de la ligne de famille par un Acte équipolent à vente: par exemple, un frere consanguin promet 1000 liv. en dot à sa sœur par son contrat de mariage, & après le mariage contracté, pour s'acquitter de cette somme, il lui donne un héritage à lui échu du côté de sa mere; en ce cas les parens lignagers de ce frere, du côté maternel, peuvent retraire l'héritage sur sa sœur, en lui payant la somme de 1000 liv. frais & loyaux coûts.

6. Ce seroit un Acte équipolent à vente, que de bailler un héritage, à la charge d'acquitter par le Preneur, le Bailleur de ses dettes envers ses créanciers; parce que les dettes, en payement desquelles se charge le Preneur, sont véritablement le prix de la vente; parce qu'il n'importe que le prix ait été payé au Vendeur, ou à ses créanciers, à son acquit, ou à d'autres par son ordre; & telle cession est une véritable vente dont les droits sont dûs au Seigneur, & par conséquent il y a lieu au retrait.

7. Ce seroit aussi un Acte équipolent à la vente, si un héritage ou une rente fonciere étoit donné pour des meubles & effets mobiliers; ainsi le retrait auroit lieu pour la valeur & estimation des effets mobiliers.

8. Le retrait viager a lieu en cas de vente, quoique le contrat soit sous signature privée; parce que la vente n'est pas moins valable, étant faite sous la signature des Parties, que pardevant Notaire.

9. L'an & jour du retrait ne commence à courir



que du jour de l'ensaisinement du contrat, ou de l'inféodation ou de la publication & insinuation de l'acquisition au Greffe du plus prochain siége Royal, pourvû qu'il n'y ait point de fraude ; & c'est le dernier passé de l'ensaisinement ou de l'inféodation & de l'insinuation, qui fixe la date du jour que commence à courir l'an & jour du retrait. Par exemple, si l'Acquéreur avoit fait ensaisiner ou inféoder son contrat dans un temps, & qu'il ne l'eût fait insinuer que quelque-temps après ; ce seroit du jour de l'insinuation que l'an du decret commenceroit. Au contraire, s'il avoit fait l'insinuation la premiere, & que l'ensaisinement ou l'inféodation fut fait après, ce seroit du jour de l'ensaisinement ou inféodation que l'on commenceroit à compter l'an & jour du retrait, & tout le temps qui auroit été écoulé auparavant ne seroit pas compté, quoique l'ouverture au retrait soit dès le jour de la vente.

10. Le mot *vendu*, s'entend d'une vente parfaite & non de celle qui est nulle, soit par quelque défaut de la part des Parties ou de la forme du contrat ; en ce cas il n'y a pas lieu de retraire.

11. Quoique la vente fût parfaite, si elle étoit annullée ou résolue du consentement des Parties, il n'y auroit point aussi lieu au retrait ; car encore qu'il se fût passé un temps considérable entre la vente parfaite & la résolution de la vente, le Seigneur seroit fondé à demander ses droits ; parce que le contrat étant parfait, il doit produire son effet ; & ne peut-être réduit, comme n'ayant pas été fait, qu'à l'égard des Parties & non pas au préjudice d'un tiers, tel qu'est le Seigneur Féodal ou censier. Il n'en est pas de même pour ce qui concerne le retrait, lequel n'ayant été introduit que

pour conserver les biens dans les familles & les retirer des mains des étrangers, & non pas les retirer des mains des Propriétaires; il s'ensuit que par la résolution de la vente l'héritage étant toujours dans la famille, les Parens lignagers ne peuvent pas prétendre que la vente soit valable, pour pouvoir retirer l'héritage des mains de l'Acquéreur quand il n'en est pas le Propriétaire.

12. Ce qui se doit entendre néanmoins, au cas que les Parties aient résolu le contrat avant l'action en retrait intentée; car dès lors les Parties ne peuvent plus rien faire au préjudice du Demandeur en retrait, à moins que ce ne fût de son consentement; au moyen dequoi la résolution seroit valable contre les autres Lignagers. La raison est, que le droit en est acquis au Demandeur si-tôt que l'action en retrait est intentée, & il ne peut pas y recevoir atteinte par le fait d'autrui.

13. Si quelqu'un avoit vendu son propre héritage à lui échu par succession, & que la vente fût parfaite, & qu'ensuite elle fut résolue & rendue nulle entre le Vendeur & l'Acquéreur; l'héritage resteroit toujours, en la qualité de propre au Vendeur pour la résolution de la vente: & s'il vendoit une seconde fois, il y auroit lieu de retrait lignager du côté & ligne d'où l'héritage seroit échu.

13. Il n'en seroit pas de même à l'égard de celui qui auroit vendu son propre héritage à lui échu par succession, & que la vente étant parfaite il rachetât le même héritage de celui à qui il l'auroit vendu, & que par la suite il revendît une seconde fois, il n'y auroit point lieu au retrait, car quoique l'héritage lui fût originairement propre, l'ayant vendu & fait sortir de la famille sans être retrait la premiere fois, le rachapt qu'il en auroit fait, ne seroit plus considéré que comme un acquêt.



15. Lorsque deux Parens lignagers intentent l'action en retrait en même-temps ; c'est le plus proche parent du Vendeur de la même ligne d'où est venu l'héritage, qui a droit d'être préféré à l'autre Parent du dégré plus éloigné.

16. Celui des Parens lignagers qui intente le premier l'action en retrait, bien qu'il soit d'un degré éloigné, a droit sur un autre Parent plus proche qui intenteroit aussi action en retrait après lui, à moins qu'il n'y eût manque de quelque formalité dans le premier ; en ce cas le second seroit bien fondé de retraire.

17. La promesse de vente ne donne pas ouverture au retrait jusqu'à ce qu'elle soit exécutée ; car la promesse de vente n'est pas une vente, le Vendeur n'étant pas obligé par ce moyen de livrer son héritage, ni de transférer la propriété, à faute d'éxécuter la promesse ; il seroit seulement tenu des dommages & intérêts envers l'Acheteur ; outre que l'héritage n'étant pas encore sorti de la famille, les Lignagers n'ont point d'action.

18. Il s'ensuit de ce qui est dit ci-dessus, que de quelque maniere & par quelque cause que le contrat de vente soit cassé entre les Parties, il n'y a pas lieu au retrait, les choses étant dans le même état qu'elles étoient auparavant.

19. S'il y avoit Procès entre le Vendeur & l'Acquéreur touchant la validité de la vente, il ne laisseroit pas que d'y avoir lieu au retrait ; parce que l'an & jour commence à courir du jour de l'ensaisinement & de l'insinuation : & l'action en retrait doit être intentée en dedans l'an & jour ; autrement le Retrayant en seroit déchu, si l'Acquéreur gagnoit sa cause après l'an & jour expiré : ainsi

l'Acquéreur est tenu de laisser la chose au Retrayant avec la même charge du débat & contestation entre lui & le Vendeur.

20. Le retrait lignager n'a pas lieu aux ventes faites pour l'utilité publique. Le Parlement de Bordeaux a jugé par Arrêt du 6 Septembre 1591 que la Forteresse de Montferrat qui est proche Bordeaux, acquise durant les troubles, par les Jurats de la même Ville, ne pouvoit être retirée par retrait lignager : François de Montferrat ayant intenté depuis action en retrait, le Procès ayant été évoqué & renvoyé au Grand Conseil, le Demandeur fut débouté par Arrêt du 21 Juillet 1595. Il y a encore un autre Arrêt plus ancien du 17 Juillet 1570 donné au profit des Maire & Echevins de la Ville de Chartres, qui avoient acheté une Maison pour servir d'Hôtel-de-Ville, contre un Parent du Vendeur.

21. Le retrait lignager n'a pas lieu aux ventes faites au Roi ; parce que le Roi étant le premier Seigneur du Royaume, nul ne peut retraire les héritages acquis en son nom ; outre que les Particuliers sont obligés de quitter & abandonner au Roi leurs héritages quand il en a besoin, pour quelque cause que ce soit, en les remboursant de leur juste valeur.



ARTICLE 130.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Quand commence l'an du Retrait, & quand doit écheoir l'Assignation.

LE temps de Retrait lignager ne court, sinon depuis l'inféodation ou saisine faits ou prins par l'Acheteur; & doit l'Ajournement être fait, & l'Assignation écheoir dedans ledit an & jour de ladite inféodation ou saisine.

Explication sur l'Article 130 de la Coutume.

1. La Coutume par l'Article 129 précédent, fixe le temps du retrait lignager à un an & jour, après quoi il y a prescription de retraire: & cet Article 130 marque que le temps du retrait lignager ne commence à compter que du jour de l'inféodation ou ensaisinement faits ou prins par l'Acheteur; c'est-à-dire du jour qu'il a rendu foi & hommage, si l'héritage est en fief; ou qu'il a fait ensaisiner son contrat, si l'héritage est en roture; ou du jour que l'acquisition a été publiée en Jugement au plus prochain Siége Royal pour le franc-aleu ou pour les acquisitions faites par les Seigneurs dans leurs censives ou mouvances féodales. Mais outre cela, depuis l'Edit de 1703 il faut que le contrat soit aussi insinué, & que l'inféodation ou en-

saisinement concourent avec l'insinuation; & c'est la date du dernier de l'un ou de l'autre qui constate le jour d'où commence à courir l'an & jour du retrait, après lequel temps expiré il y a prescription de retraire.

2. Le temps du retrait lignager des héritages ou rentes foncieres, commence à courir dès le jour du contrat & de la vente parfaite; & il dureroit trente ans si l'Acquéreur avoit obmis de se faire inféoder ou ensaisiner son contrat, & de le faire insinuer; car il ne suffit pas qu'il soit inféodé ou ensaisiné, il faut aussi qu'il soit insinué.

4. Ce n'est pas que la saisine ou inféodation, ni l'insinuation, soient nécessaires pour acquérir la possession de la chose; mais elle seroit sujette au retrait lignager pendant trente ans; & le Seigneur seroit toujours en droit de contraindre l'Acquéreur de lui payer les Lods & Ventes, Quint & Requint, l'Inféodation ou ensaisinement, de même que le Receveur du Centieme Denier, des Insinuations, Publications & autres Droits Royaux; & ce autant de fois qu'il y auroit eu de ventes secrettes l'une après l'autre, si le premier Acquéreur l'avoit vendu à d'autres.

4. La quittance des Lods & Ventes, & autres Droits Seigneuriaux, & du Centieme Denier en feuilles volantes, non plus que la preuve par Témoin, d'avoir payé toutes ces choses, ne suffiroient pas pour donner lieu au commencement du cours de l'an & jour du retrait; il faut que l'ensaisinement ou inféodation, ou publication, ou l'insinuation, soit écrit sur la Grosse du contrat d'acquisition. Ainsi jugé à l'égard de l'inféodation ou ensaisinement par Arrêt prononcé en robes rouges, le 27 Décembre 1568 par lequel un Lignager fut

reçu au retrait cinq ans après le contrat; parce qu'on n'en justifioit point l'ensaisinement par écrit. La même chose a été jugée par Arrêt du 17 Février 1605 prononcé par M. le Premier Président Du-Harlay: qu'une promesse du Seigneur de Bagnolet, séparée du Decret, d'ensaisiner ledit Decret lorsqu'il seroit expédié, & la Quittance des Lods & Ventes, ne suffisent pas, & que l'an du retrait ne commence à courir que du jour de l'ensaisinement endossée sur le Decret. Et par un autre Arrêt du 3 Juin 1619 donné en l'Audience de la Grand'-Chambre, la même chose a été jugée.

5. Le devoir fait en l'absence du Seigneur du Fief, & l'Acte de la foi & hommage ainsi faite, de même que celle qui est faite au refus du Seigneur, tient lieu de l'inféodation à l'égard de l'année du retrait commencée à courir. Ce qui a été jugé par Arrêt de l'an 1567 entre Nicolas le Jeune & Jean le Grand. Il en est de même de la souffrance baillée.

6. La réception par la Main Souveraine, a le même effet que l'inféodation; de sorte que l'an & jour du retrait commence à courir du jour qu'elle est ordonnée.

7. La Coutume veut que pour intenter valablement l'action du retrait, non-seulement elle soit intentée dans l'an & jour; mais aussi que le délai de l'Assignation écheye dans l'an & jour: & les délais se doivent régler suivant l'Ordonnance du mois d'Avril 1667 eu égard aux Jurisdictions où les Assignations sont données, & à la distance des lieux du domicile de l'Acquéreur, & le Juge pardevant lequel il est ajourné.

8. Que si l'Assignation échet le dernier jour du terme, & que ce soit un jour de Fête, elle ne laiss-

sera pas d'être valable, quoiqu'elle soit remise au lendemain ; ce seroit la même chose s'il y avoit plusieurs Fêtes, comme aux Fêtes de Pâques.

9. Les formalités prescrites par l'Ordonnance de 1667 pour les ajournemens, doivent être observées sur peine de nullité & de déchéance de retrait ; ainsi il doit être libellé, & contenir les conclusions & les moyens de la demande ; qu'il soit fait aux personne ou à leur domicile, & qu'il soit fait mention dans l'Original ou dans la Copie, des personnes ausquelles ils ont été laissé, & que le nom du Procureur y soit déclaré.

10. Puisque l'Assignation doit écheoir dans l'an & jour, l'Assignation doit contenir le jour à comparoître, autrement il y auroit nullité ; comme il a été jugé par Arrêt du 4 Août 1625.

11. Quand l'Assignation est donnée à trop long terme, l'Acquéreur peut anticiper & avancer l'Assignation à plus brief jour.

12. Le délai de l'Assignation, en matiere de retrait lignager au Parc Civil, est de huit jours francs, non compris le jour de l'Assignation, ni celui de l'échéance ; ce qui est clairement expliqué par l'Acte de notoriété de feu M. le Lieutenant Civil, le Camus, du 17 Mars 1691 dont voici les termes : *Après avoir pris l'avis des anciens Avocats & Procureurs, communiqué aux Gens du Roi ; attestons & certifions, par Acte de notoriété, que suivant l'Article 130 de la Coutume de Paris, la demande en retrait doit être intentée par le Lignager dans l'an & jour de la foi & hommage reçu en matiere de Fief, & de l'ensaisinement en matiere de Roture, & que l'Assignation doit écheoir dans ledit temps de l'an & jour ; de sorte que si l'ensaisinement est fait le 2 Janvier, il est nécessaire que l'é-*

chéance de l'Assignation soit dans le même 2 Janvier de l'année suivante ; & si elle échoit le troisiéme, le Demandeur en retrait seroit non-recevable ; l'année utile, donnée par la Coutume, ne recevant point d'extension. Et pour ce qui concerne la question de sçavoir de combien de jours doit être l'Assignation : Nous certifions aussi que l'Article 3 du titre 3 de l'Ordonnance de 1667 est inviolablement observé ; & que toutes Assignations qui se donnent en matiere de retrait au Parc Civil, sont de huitaine franche, dans laquelle l'on ne comprend ni le jour de l'Assignation, ni celui de l'échéance ; & que les Assignations à trois jours n'ont lieu qu'aux Chambres Civiles, Police & Criminelle, suivant l'Article 1 de ce titre ; de maniere que pour donner une Assignation valable en matiere de retrait l'an & jour de l'ensaisinement du 2 Janvier, elle doit être du 24 Décembre précédent ; parce que la huitaine franche, sans compter le jour de l'Exploit, ni celui de l'échéance, se trouve dans l'an & jour de l'ensaisinement. Ce que nous attestons & certifions être l'usage qui s'observe inviolablement dans la Jurisdiction du Châtelet. En foi de quoi nous avons signé la Minute des Présentes ; & icelle déposée ès mains de Me. Nicolas Gaudion notre Greffier, le 10 jour de Mars 1691. Signé le Camus & Brochard : Signé Gaudion avec paraphe.

11. Conformément à cet Acte de notoriété, Messieurs des Requêtes du Palais en la premiere Chambre, rendirent une Sentence Contradictoire après plusieurs Audiences, le 23 Mars 1691 plaidant Me Noel pour le Demandeur en retrait lignager, & M Huet pour le Défendeur, par laquelle le Rétrayant fut débouté de sa demande, avec dépens. La question étoit, que l'exploit, sui-

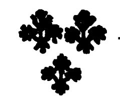
vant les délais de l'Ordonnance de 1667 n'échoioient que le lendemain de l'an & jour.

14. Quoique dans cet Acte de notoriété il ne soit parlé que de la foi & hommage, ou de l'ensaisinement d'où commence à courir l'an & jour du retrait; néanmoins il faut que le contrat ait été insinué, suivant l'Edit de 1703 pour commencer l'an & jour.

15. Il faut que l'Assignation en retrait soit donnée en plein jour: jugé par Arrêt du 7 Septembre 1602 par lequel une Sentence du Prévôt de Paris, qui avoit déclaré valable une Assignation en retrait lignager, donnée à sept ou huit heures du soir au mois de Janvier, a été infirmée, & défenses faites aux Huissiers & Sergens de donner aucunes Assignations en retrait à telle heure & nuitamment.

16. Si le Retrayant donnoit Assignation à long jour, qui expireroit néanmoins dedans l'an & jour par une diligence affectée, afin de prévenir autre Rétrayant, l'Acheteur peut anticiper le Rétrayant & le faire assigner à plus brief jour, & être remboursé dans le temps de la Coutume. Jugé par Arrêt en robes rouges, le 10 Avril 1582.

17. L'action en retrait lignager intentée & la cause contestée dedans l'an & jour, il faut trois ans d'inaction pour faire périr l'Instance. Ainsi jugé par Arrêt du 2 Août 1584 au rapport de M. Bouin.



ARTICLE 131.

DE LA COUTUME DE PARIS.

L'an & jour coure contre Mineur sans restitution.

L'AN du Retrait coure, tant contre le Majeur que contre le Mineur, sans espérance de restitution.

Explication sur cet Article 131 de la Coutume.

1. L'an du retrait lignager court contre toutes sortes de personnes sans reméde de restitution.

2. Contre les mineurs, suivant la disposition expresse de cet Article 131. Jugé par Arrêt du 12 Juillet 1567, pour un nommé Godart.

3. Contre femme mariée en puissance de mari.

4. Contre ignorant & absent même pour le service du Roi.

5. Contre banni ou prisonnier: jugé par Arrêt prononcé au mois de Septembre 1586.

7. Contre furieux & autres personnes priviléгiées.



ARTICLE 132.

DE LA COUTUME DE PARIS.

De quel jour court l'an & jour du titre en Franc-Aleu.

L'AN du Retrait du propre héritage, tenu en Franc-Aleu, ne court que du jour que l'acquisition a été publiée & insinuée en Jugement au plus prochain Siége Royal.

Explication sur cet Article 132 de la Coutume.

1, La raison de cet Article est à cause de ce qui a été dit en l'Article 129, car le franc-aleu ne peut être ensaisiné ni inféodé, attendu qu'il ne reconnoît aucun Seigneur; ainsi on ne pourroit prendre l'an du retrait du jour de l'inféodation & ensaisinement, quand il n'y en a point; ensorte que la Coutume y a pourvu par cet Article 132, afin que l'an du retrait court en franc-aleu du jour de la publication de l'acquisition ou possession d'icelui faite par l'acquéreur, en Jugement au plus prochain Siége Royal.

2. Il ne suffit pas que la publication ou insinuation du Contrat d'acquisition du franc-aleu Noble ou Roturier, de l'héritage tenu en fief ou censive de l'acquéreur ou de la retenue du fief par retrait féodal, soit faite seulement au Greffe; mais il faut

que la publication ſoit faite en Jugement, en l'Audience, & non en la Maiſon du Juge; & l'inſinuation doit être faite au Greffe de la Juriſdiction où la choſe eſt ſituée, & non de celle où eſt le fief en la cenſive duquel il ſe trouve.

ARTICLE 133.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Cas auxquels le premier Vendeur peut retraire.

SI aucune perſonne acquiert un héritage propre de ſon parent du côté & ligne dont il eſt parent, & il vend ledit héritage, tel héritage chet en retrait; auquel cas le peut auſſi retraire le premier Vendeur, comme ne l'ayant au précédent mis hors la ligne.

Explication ſur cet Article 133 de la Coutume.

1. Cet Aticle contient deux diſpoſitions; la premiere eſt, que ſi quelqu'un vend un héritage propre à ſon parent du côté & ligne d'où il lui eſt venu & échu, & que l'Acquéreur le revende, il eſt ſujet à retrait ſur le ſecond Acquéreur, s'il eſt étranger; ce qui ſembléroit n'être pas ſans difficulté, & même on pourroit dire qu'il n'y auroit point lieu au retrait, ſi la Coutume n'en diſpoſoit point ainſi.

2. La raiſon eſt, que l'héritage propre au Vendeur, & par lui vendu à un parent lignager, eſt un acquêt en la perſonne de l'Acheteur; de ſorte qu'il en peut diſpoſer entiérement par derniere volonté, ſans que ſa diſpoſition puiſſe être reſtrainte au quint; & il ſe partage comme acquêt en ſa ſucceſſion, & appartient à l'héritier des acquets, & non à l'héritier des propres. Ainſi jugé par Arrêt du 16 Février 1647, donné en la ſeconde Chambre des Enquêtes.

3. Néanmoins il eſt ſujet à retrait, parce que tant que la choſe eſt en poſſeſſion & domaine du premier Acquéreur, les autres parens du Vendeur ne le peuvent pas avoir par retrait, d'autant que lignager ſur lignager n'a droit de retraire: mais dès que l'héritage eſt tranſporté à un étranger, il ſort de ligne, & par conſéquent il devient ſujet à retrait. C'eſt ſur ce fondement que la Coutume permet en cet Article aux Lignagers de retirer l'héritage, en faiſant le rembourſement de la ſeconde vente, frais & loyaux coûts d'icelle.

4. La ſeconde diſpoſition de cet Article 133, eſt qu'au cas que le parent lignager qui a acheté un héritage propre, le revende à un étranger, le premier Vendeur le peut retirer, quoique le Vendeur d'un héritage propre ne le puiſſe pas retraire ſur l'Acquéreur. La raiſon eſt, qu'en ce dernier cas le Vendeur contreviendroit à ſon propre fait; ce qui ne ſeroit pas juſte: mais dans le cas de la derniere diſpoſition de cet Article. le Vendeur ne contrevient pas à ſon fait, puiſque le retrait eſt exercé ſur le ſecond Acquéreur, à qui le premier Vendeur n'a point vendu, & non ſur le premier Acquéreur; ainſi la premiere vente ſubſiſte & n'eſt point révoquée.

ART.

ARTICLE 134.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Des fruits dus depuis l'ajournement & offres.

EN matiere de retrait lignager sont dûs les fruits du jour de l'ajournement & offre de bourse, deniers, loyaux coûts & à parfaire.

Explication sur cet Article 134 de la Coutume.

1. La Coutume en cet Article, oblige l'Acquéreur à rendre les fruits de l'héritage, perçus depuis le jour de l'assignation en retrait, dans lequel il a été fait offre de bourse déliée, loyaux coûts & à parfaire.

2. La raison est, que le Demandeur en retrait est obligé d'avoir toujours ses deniers prêts pour faire le remboursement; au cas que l'Acquéreur, sans attendre la Sentence adjudicative du retrait, tende le giron & accorde le retrait au Demandeur; auquel cas il feroit déchu du retrait, s'il ne faisoit le remboursement ou la consignation, au refus par l'Acquéreur de l'accepter dans les vingt-quatre heures.

3. Pour ce qui est des fruits perçus par l'Acquéreur avant l'ajournement en retrait, ils lui appartiennent, sans qu'il soit tenu de les restituer.

ARTICLE 135.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Comment un Seigneur est réputé ensaisiné ou inféodé.

LE Seigneur qui acquiert l'héritage tenu de lui en Fief ou Censive, est réputé être inféodé ou ensaisiné du jour de son acquisition publiée en Jugement au plus prochain Siége Royal.

Explication sur l'Article 135 de la Coutume.

1. Cet Article suppose que le retrait lignager est préférable au féodal; & partant, que le parent lignager du Vendeur peut retirer sur le Seigneur l'héritage qu'il a acquis, étant de lui tenu en fief, ou étant en sa censive.

2. C'est en faveur des Retrayans lignagers que cet Article a été mis, afin qu'ils aient moyen de retirer le fief aliéné par leurs parens, & retenu par le Seigneur féodal par puissance de fief; ce qu'il ne pourroit faire s'il ne sçavoit le temps de l'inféodation, laquelle le Seigneur peut céler & tenir secrette. Mais après avoir publié son acquisition, ou retrait féodal, en Jugement au plus prochain Siége Royal, il est notoire aux lignagers, quand l'an & jour peut courir à leur profit.

3. L'action en retrait, que le parent lignager

du Vendeur peut intenter contre le Seigneur, dure un an & un jour, ainsi que celle qui est intentée contre tous autres Acquéreurs; & l'an & jour commence à courir du jour que son acquisition a été publiée en Jugement au plus prochain Siége Royal. Ce qui a été confirmé par Arrêt du 3 Mars 1661, en l'Audience de la Grand-Chambre.

ARTICLE 136.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Le remboursement du prix de la vente doit être fait dans les vingt-quatre heures.

LE Retrayant auquel l'héritage est adjugé par retrait, est tenu de payer & rembourser l'Acheteur des deniers qu'il a payés au Vendeur pour l'achat dudit héritage, ou consigner les deniers au refus dudit Acheteur, icelui duement appellé à voir faire ladite consignation; & ce dedans vingt-quatre heures après ledit retrait adjugé par Sentence, & que l'Acheteur aura mis ses Lettres au Greffe, Partie présente ou appellée; & outre qu'il aura affirmé le prix, s'il en est requis; & s'il ne le fait, le temps passé, tel Retrayant est déchu dudit retrait.

Explication sur l'Article 136 de la Coutume.

1. Les sept Articles précédens décident différens cas qui donnent lieu au retrait lignager ; & cet Article 136 marque les formalités requises pour parfaire le retrait, qui sont de payer & rembourser à l'Acquéreur le prix principal & les deniers qu'il a payés au Vendeur, pour l'achat de l'héritage, dans vingt-quatre heures après le retrait adjugé par Sentence ; ou au cas que l'Acquéreur refuse de recevoir, consigner les deniers du prix de l'acquisition, ledit Acquéreur duement appellé par signification faite à sa personne & à son domicile, à voir faire ladite consignation qui doit aussi être faite dedans les vingt-quatre heures ; & à faute de faire l'un ou l'autre dedans les vingt-quatre heures, ledit temps passé, le Retrayant est déchu dudit retrait.

2. Les mêmes formalités de rembourser ou consigner le prix principal de l'acquisition dedans les vingt-quatre heures doivent être observées au cas que le retrait soit reconnu & accordé par l'Acquéreur qui a tendu volontairement le giron, sur lequel consentement il soit intervenu une Sentence contradictoire donnée par acquiescement fait en Jugement.

3. Après que le retrait est adjugé par Sentence au Retrayant, il ne s'en peut pas départir. D'où il s'ensuit que la perte de la chose que l'on a retraite, qui arriveroit après la Sentence adjudicative du retrait, ou le consentement donné en Jugement par l'Acquéreur tomberoit sur le Retrayant ; ensorte que si une maison, dont le retrait seroit poursuivi & adjugé, étoit brûlée, le Retrayant seroit

tenu de payer le prix entier de la vente, & non celui du sol. La raison est, que le Lignager, au moment de la Sentence adjudicative, ou du consentement donné en Jugement, entre en la place de l'Acheteur, & que le Retrayant est présumé avoir acquis du Vendeur; & partant la perte de la chose doit retomber sur lui, & non sur l'Acquéreur.

4. Ce qui est dit en cet Article, en ces mots, *rembourser l'Acheteur des deniers qu'il a payés au Vendeur pour l'achat dudit héritage*, se doit entendre au cas que le retrait soit exercé contre celui qui a acheté du Vendeur; car si le retrait étoit exercé sur un second Acquéreur, le Retrayant ne seroit tenu de lui rembourser que le prix de la premiere vente faite par le Vendeur de l'héritage propre, quoique le second Acheteur en eût donné un plus grand prix que celui de la premiere vente.

5. Ces mêmes termes, *rembourser l'Acheteur des deniers qu'il a payés*, marquent aussi que le Retrayant est tenu de rembourser l'Acquéreur de tout ce qui entre ou fait partie du prix principal, ainsi qu'il est tenu de lui rembourser le supplément qui a été fait depuis le Contrat, soit par l'Ordonnance de Justice, ou volontairement sans fraude; ce qui a été donné pour le pôt-de-vin du marché, & enfin tout ce qui est porté par le contrat, dont le remboursement doit être fait, ou la consignation au même-temps que le sort principal, parce que c'est une accession ou suite du prix principal, comme si le Vendeur étoit Mineur, & que depuis étant venu en âge, l'Acquéreur lui eût donné quelques deniers pour ratifier la vente; ce qui arriveroit particuliérement si le retrait étoit exécuté après l'an & jour, faute d'ensaïsinement ou insinuation pris par l'Acquéreur: comme aussi ce qui auroit

été donné à la femme pour lui faire ratifier un contrat de vente du bien de son mari, doit être remboursé, d'autant que la ratification est nécessaire pour la sûreté de l'Acheteur contre les hypothéques de la femme.

6. Le Retrayant peut faire le remboursement de ses deniers, ou de ceux qu'il auroit empruntés pour cet effet.

7. Si un héritage a été vendu avec la faculté de réméreer, & qu'ensuite, pour éteindre ce droit, l'Acquéreur paye une somme au Vendeur, il n'y a nul doute que la somme payée pour l'achat du réméré ne soit partie du prix de l'héritage, parce qu'il avoit été moins vendu d'abord, à cause de cette faculté.

8. Si le supplément du juste prix, ou l'achat du droit de réméreer, étoit fait après l'ajournement en retrait, le Retrayant ne seroit pas tenu d'en faire le remboursement, vû qu'il seroit censé avoir été fait en fraude.

9. Si l'Acheteur avoit baillé sans cause de la vente quelque argent au Vendeur depuis le contrat, le Rétrayant ne seroit pas tenu de le rembourser même ce qu'il auroit payé à un Lignager pour ne le pas poursuivre en retrait.

10 Dans les offres du remboursement du prix principal, il faut aussi faire offre de payer les loyaux coûts, quand ils seront liquidés.

11. Les offres du remboursement doivent être faits & signifiés au domicile de l'acquéreur, si autrement il n'est ordonné par le Juge en connoissance de cause.

12 La consignation ne peut être faite qu'après un Exploit ou acte contenant l'offre réelle faite en deniers à découvert à la personne, ou à domicile de

l'acquéreur, suivi du refus. Il n'est pas nécessaire sur le refus d'obtenir Sentence portant permission de consigner; mais l'assignation & la sommation se doivent faire par un sergent, & ensuite les offres de rembourser se doivent faire par des Notaires, qui reçoivent le refus fait par l'acquéreur de recevoir le remboursement, & prennent Acte sur lequel la consignation se doit faire ensuite entre les mains du Receveur des Consignations, & non au Greffe de la Jurisdiction, ni entre les mains d'autres personnes.

13. Il ne suffit pas, au cas de refus fait par l'acquéreur, de recevoir le prix offert, de déclarer qu'on va présentement faire la consignation; mais il faut le sommer & interpeller d'y assister, & lui donner assignation à cet effet, pour y être en personne & la voir faire en sa présence, & que l'Acte des Notaires en fasse mention expresse, sur peine de déchéance du retrait. Ainsi jugé par Arrêt du mois de Mars 1603.

14. La consignation étant faite, le Retrayant doit la faire signifier & en bailler copie à l'Acquéreur dans les vingt-quatre heures, de même que ledit Retrayant doit faire signifier les quittances des charges & autres actes nécessaires pour le remboursement du prix du retrait & de l'indemnité de l'acquéreur.

15. Il faut que le remboursement soit fait en especes de monnoye ayant cours & ordinaire, de poids, de bon alloi & de mise; & il faut que les deniers soient tels en la consignation qu'ils ont été aux offres. Ainsi jugé par Arrêt du 25 Février 1579, & autre du 22 Juin 1584. Autre chose seroit, si en la consignation il y avoit une plus grande somme qu'il ne faudroit pour le remboursement, & qu'il

n'y eût assez de bonnes especes pour suppléer aux légeres, fausses, ou de mauvais alloi. Jugé par Arrêt du 5 Décembre 1560.

16. Le Retrayant n'a que vingt-quatre heures pour faire les offres du remboursement ou la consignation, au refus fait par l'acquéreur de recevoir; & ce temps de vingt quatre heures ne commence à courir que du jour de la Sentence contradictoire, donnée en connoissance de cause contre l'acquéreur qui avoit contesté, ou de son consentement, quand il tend volontairement le giron, & reconnoît le lignager en retrait; & non par un simple Acte ou Exploit de signification, mais par acquiescement fait en Jugement, suivant l'Arrêt donné en robes rouges, à la prononciation de Pâques 1581, & autre Arrêt du 8 Mars 1610.

17. Les vingt-quatre heures commencent à l'heure de midi, du jour que la Sentence a été prononcée, qui est l'heure que les Audiences cessent au Châtelet, jusqu'à l'heure de midi du lendemain. Si le retrait étoit adjugé par Sentence des Requêtes du Palais, l'après-midi, où les Audiences se levent à cinq ou six heures, le temps des vingt-quatre heures ne commenceroit à courir que dès cinq ou six heures de relevée, à autres cinq ou six heures du lendemain.

18. Par Arrêt de l'Audience du 14 Janvier 1588, il a été jugé que le temps de vingt-quatre heures, pour exécuter le retrait adjugé, s'il échet à un Dimanche ou à un autre jour de Fête, ne court point pendant le Dimanche, ni la Fête.

19. Si le retrait a été adjugé du consentement de l'acquéreur, par Sentence d'Audience donnée par défaut en l'absence du Retrayant, les vingt-quatre heures ne commencent à courir que du jour & heu-

re de la signification qui a été faite au Retrayant, à personne, ou à son domicile; & l'Huissier doit marquer précisément l'heure de la signification sur l'Exploit.

20. L'acquéreur est tenu de mettre son contrat au Greffe, aussitôt que la Sentence de l'adjudication du retrait est prononcée, & que l'Audience est levée: il doit signifier au Retrayant qu'il l'a déposé au Greffe; & faute par l'acquéreur de déposer le contrat au Greffe, les vingt-quatre heures ne courent que du temps qu'il l'a déposé au Greffe, & qu'il l'a signifié au Retrayant, lequel ne peut faire le remboursement qu'il ne sçache le prix de la vente; & on ne peut pas lui imputer de le sçavoir, que le contrat n'ait été déposé au Greffe.

21. Si l'acheteur s'est chargé d'acquitter des rentes ou dettes du Vendeur, le Retrayant est tenu de consigner le prix, à peine de déchéance du retrait, au cas qu'il ne puisse pas commodément les acquitter dans les vingt quatre heures, ainsi qu'il a été jugé par Arrêt du 23 Juin *1606*, en la cinquieme Chambre des Enquêtes.

22. Si un héritage est vendu par décret ou autrement, à la charge d'un Douaire préfix d'une somme de deniers, pour être payés quand ils auront lieu, le Retrayant n'est point tenu de la rembourser ou consigner, & même ne le peut pas, quand il le voudroit, parce que la charge du Douaire est imposée sur l'héritage pour l'intérêt des enfans, au cas qu'il ait lieu; ainsi le Retrayant n'en peut pas décharger l'héritage au préjudice des enfans auxquels le Douaire peut appartenir.

ARTICLE 137.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Du Retrait & remboursement pour l'héritage baillé à Rente rachetable.

L'HERITAGE baillé à Rente rachetable est sujet au Retrait dedans l'an & jour de la saisine ou inféodation, en remboursant celui à qui la rente est dûe, ou consignant à son refus dedans les vingt-quatre heures le sort principal de la Rente & arrérages échus depuis le jour de l'ajournement, après que l'Acquéreur aura mis ses Lettres au Greffe & affirmé le prix, comme dessus est dit & à faute de ce faire, le Retrayant est déchu du Retrait.

Explication sur cet Article 137 de la Coutume.

1. Cet Article prononce que le retrait a lieu quand un héritage est baillé à rente rachetable, par la raison que le Bail à rente rachetable équipolle au contrat de vente ; le sort principal pour lequel la rente est stipulée rachetable, tenant lieu du prix de l'héritage. C'est la raison pour laquelle les droits sont dûs au Seigneur pour l'héritage baillé à rente rachetable dès le temps du Bail, quoi-



que la rente ne soit pas rachetée ; & comme le retrait a lieu au cas de vente, ou d'acte équipollent à la vente, il doit avoir lieu en ce cas.

2. Suivant cet Article 137, ce n'est pas à l'acheteur ou preneur que le Retrayant doit faire le remboursement du sort principal de la rente, parce que l'héritage en seroit toujours chargé & hypothéqué envers le bailleur, comme il a été jugé par Arrêt du mois de Février 1633 ; mais c'est au bailleur que le Retrayant doit faire le remboursement tant du sort principal de la rente, que des arrérages échus depuis le jour de l'ajournement, ou au cas de refus, faire la consignation en la forme prescrite & expliquée en l'Article précédent ; car il ne suffit pas d'offrir par le Retrayant le sort principal de la rente, il faut aussi offrir les arrérages qui se trouveront dûs depuis l'ajournement : ce qui a été jugé par Arrêt du 5 Mai 1590, si mieux n'aime le bailleur, suivant le même Arrêt, dénoncer le bail au Retrayant, à la charge de la même rente, & en décharger le Preneur.

3. A l'égard des arrérages échus auparavant l'ajournement, la Coutume en a disposé par l'Article suivant 138.

4. Le Retrayant ne seroit pas recevable d'offrir de s'obliger ou de passer condamnation de payer & de continuer la rente au bailleur, au lieu & en l'acquit du Preneur, lequel n'auroit pas ses sûretés ; si le Retrayant ne lui apportoit & fournissoit une décharge en bonne forme du Bailleur, auquel le remboursement & l'achat de la rente doit être fait ; ce que ledit Bailleur est tenu de recevoir.

5. Mais si le Preneur avoit remboursé le sort principal au Bailleur, & racheté la rente, ce seroit au Preneur ou acheteur que le Retrayant seroit te-

nu de faire le remboursement du prix, tant du principal que des arrérages échus depuis l'ajournement. Ainsi jugé par Arrêt prononcé en robes rouges le 23 Decembre 1560.

6. Si par le contrat de Bail à rente il étoit porté que la rente ne pourroit être rachetée que dans un certain temps, comme il arrive quelquefois que cette clause est apposée pour l'intérêt du Bailleur, le Retrayant devroit néanmoins faire offre de rembourser le Bailleur, & à son refus il doit faire la consignation d'une somme suffisante pour le remboursement du sort principal de la rente & des arrérages échus depuis l'ajournement, & de l'indemnité du Bailleur jusqu'au temps marqué par le contrat pour remboursement, & pour continuer les arrérages de la rente jusqu'audit temps, si mieux n'aime, comme il est dit ci-dessus, le Bailleur consentir que le Retrayant se charge de la rente, & en décharger le preneur, & lui donner une décharge valable que le Retrayant puisse signifier dedans les vingt-quatre heures, pour éviter la dé. du retrait.

7. Il paroît par cet Article que le retrait n'a pas lieu en cas de bail à rente non rachetable, s'il n'y a point d'argent déboursé.

8. De même, au cas d'un Bail emphythéotique, dont la somme payée au Bailleur, en conséquence du Bail, seroit modique, & que le revenu ou la pension annuelle fût juste, eu égard au fond, il n'y auroit point lieu au retrait, parce qu'au bout du temps de l'emphythéose, l'héritage doit retourner dans la ligne des parens, d'où il n'est sorti que pour un temps.

9. Quand le Bailleur de l'héritage à emphythéose vend la rente ou pension qu'il a retenue, & le

droit de rentrer dans l'héritage à la fin du Bail, le retrait lignager a lieu en rembourſant par le Retrayant à celui qui a acquis le droit de rentrer dans l'héritage après le temps de l'emphythéoſe, & le fond de la rente retenue, ou penſion réſervée ſur icelui tant du ſort principal, que des frais & loyaux coûts, comme il eſt dit ci-deſſus: mais il faut entendre que le Retrayant ne poſſéderoit le droit dans l'héritage qu'aux mêmes conditions que le premier Bailleur le poſſédoit avant le preneur à emphythéoſe.

ARTICLE 138.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Des Arrérages de la Rente & des Fruits de l'héritage avant l'ajournement en Retrait.

ET quant aux Arrérages échus dedans l'an précédant l'ajournement, l'Acheteur les peut mettre en loyaux coûts, en rendant par lui les fruits qu'il auroit perçus pendant ledit an.

Explication ſur cet Article 138 de la Coutume.

1. La Coutume fait différence entre les arrérages de la rente échus, depuis le jour de l'ajournement, & ceux échus dans l'an précédent; en ce que ceux qui ſont échus depuis l'ajournement en

retrait, doivent être payés par le Retrayant avec le prix principal de la rente au Bailleur, Créancier d'icelle, & non à l'acquéreur; au lieu que pour indemniser l'acquéreur, il est à son choix & option de mettre les arrérages échus dans l'an précédent en la déclaration des frais & loyaux coûts, & rendre les fruits de la même année, ou de garder les fruits & payer les arrérages échus dedans l'an précédent l'ajournement. Ainsi jugé par Arrêt du 12 Juin 1577.

2. Les loyaux coûts, sont les frais des Lettres & Contrats, Droits féodaux & Seigneuriaux payés pour l'inféodation & saisine, les labours & amendement des terres, semences & impenses nécessaires; davantage, les épingles & autres courtoisies de la femme, le vin du marché, ce qui a été baillé au Proxenette & Moyenneur de la Vente, ce qui dépend de l'arbitrage du Juge. Par Arrêt du 30 Décembre 1566 il y a aussi les réparations dont il sera parlé ci-après en l'Article 146 & doivent être payés & remboursés les Lods & Ventes suivant la taxe ordinaire des lieux, encore qu'ils n'ayent été entiérement payés, ou que l'acquéreur soit privilégié à cause de sa qualité, comme de Secrétaire du Roi. Jugé par Arrêt du 14 Mars 1592 & autre du 8 Juin 1606.



ARTICLE 139.

DE LA COUTUME DE PARIS.

L'Héritage retiré par Retrait Lignager appartient à l'Héritier des propres du Retrayant.

L'HERITAGE retiré par Retrait Lignager eſt tellement affecté à la famille, que ſi le Retrayant meurt délaiſſant un Héritier des acquêts & un Héritier des propres, tel Héritage doit appartenir à l'Héritier des propres de la ligne dont eſt venu & iſſu ledit Héritage, & non à l'Héritier des acquêts ; en rendant toutefois dedans l'an & jour du décès, aux Héritiers deſdits acquêts, le prix dudit Héritage.

Explication ſur cet Article 139 de la Coutume.

1. Puiſque l'héritage retiré par retrait lignager eſt propre au Retrayant, il s'enſuit que s'il le revend à un Etranger, il eſt ſujet au retrait, de même que s'il lui étoit échu par ſucceſſion.

2. De même, quand un parent lignager achete de ſon parent un héritage propre par Contrat de Vente, ou par adjudication par Décret forcé, s'il le revend à un Etranger, il eſt ſujet à retrait. La

raison est, que tant que l'héritage propre se trouve entre les mains & en possession d'un parent lignager par quelque maniere qu'il l'ait acquis, il ne peut être retiré sur lui; parce que c'est une maxime certaine que lignager sur lignager n'a droit de retenue; mais dès-lors qu'il est transféré hors la famille, il tombe en retrait.

ARTICLE 140.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Offres du Retrayant, à peine de déchéance du Retrait.

QUAND le Lignager d'un Vendeur d'héritage a fait ajourner l'Acheteur d'icelui héritage, pour l'avoir par Retrait; il convient que tel qui veut avoir ledit héritage par Retrait, offre bourse, deniers, loyaux coûts, & à parfaire tant par l'ajournement, que à chacune journée de la cause principale, jusqu'à contestation en cause inclusivement; & d'appel, jusqu'à conclusion sur l'appel aussi inclusivement; & s'il ne le fait, il doit être débouté dudit Retrait.

Explication sur cet Article 140 de la Coutume.

1. Quand l'action en retrait est poursuivie pardevant

vant un autre Juge que celui de la Jurisdiction du lieu où l'héritage est situé, il faut observer les formalités requises par la Coutume du lieu où l'héritage est situé, sur peine de déchéance du retrait, soit pour l'ajournement en retrait, pour les offres & la consignation, & autres formalités requises pour l'exécution du retrait.

2. La premiere condition est, que l'offre doit être faite de bourse & deniers; c'est-à-dire, qu'il faut qu'il y ait de l'argent dans une bourse dont l'offre soit faite réellement; desorte qu'il faut ouvrir la bourse & montrer à découvert qu'il y a de l'or & de l'argent suffisamment, autrement l'offre seroit nulle, & cette formalité essentielle n'ayant pas été gardée, causeroit la déchéance du retrait; comme il a été jugé par Arrêt du 9 Avril 1621.

3. Dans la Coutume de Paris, suivant cet Article 140 dans les offres il ne faut pas obmettre un seul terme de bourse, deniers, loyaux coûts, & à parfaire tant par l'ajournement, qu'à chacune journée de la cause principale, jusqu'à contestation en cause inclusivement, & d'appel aussi inclusivement; c'est-à dire, qu'il faut toujours répéter les mêmes offres à chaque Acte d'audience de la cause; c'est ce que signifie le terme de *journée* sur peine de déchéance du retrait. Jugé par Arrêt du 13 Février 1607 que ces termes *à chacune journée*, signifie à chacune audience qui se fait en Jugement, donné pour M. le Comte de Soissons, contre Madame de Longueville, le Sieur Comte de S. Paul & Consorts, touchant la terre de Blandée en Brie. Par autre Arrêt du 16 Juillet 1604 donné au profit de M. Lusson, Docteur en Médecine, contre Me Cacqué Vaudin, Procureur en la Cour, pour défaut d'offres valables auparavant la

prononciation de la Sentence ou appointement de contestation par le Procureur du Retrayant; icelui Retrayant débouté du retrait, sauf son recours contre son Procureur.

4. Celui qui est déchu du retrait pour l'obmission de ses formalités n'est plus recevable au retrait, & ne peut pas se faire restituer par Lettres du Prince; ensorte qu'en matiere de retrait celui qui manque à une syllabe manque à tout, & on n'a point d'égard si c'est la faute du Procureur ou de l'Huissier. Ainsi jugé par Arrêt du 29 Avril 1592. Par un autre Arrêt prononcé en robe rouge en la prononciation de Noël 1589 il est jugé que le Retrayant seroit débouté du retrait faute par son Procureur d'avoir fait les offres en l'appointement de Conclusion, lequel Procureur étant sommé sur ce par le Retrayant, fut mis hors de Cour & de Procès; néanmoins ledit Arrêt porte que les Procureurs se rendront soigneux à l'avenir de faire lesdites offres, à peine de dépens, dommages & intérêts des Parties.

5. Mais le Défendeur ayant été négligent de proposer l'obmission de l'offre contre le Demandeur, & sur ce, ayant posé appointement, pour être reçu par Lettres du Prince à demander que le Retrayant soit déchu faute d'avoir fait les offres selon la Coutume. Jugé par Arrêt du 6 Août 1611 pour Louis d'Etrées Appellant & Défendeur en retrait, contre Antoine Guerrier Intimé, Demandeur en retrait & Défendeur en Lettres obtenues par ledit d'Etrées; dont il avoit été débouté par le Bailly de Clermont.

6. Par Arrêt du 2 Juillet 1614 en confirmation d'une Sentence du Prévôt de Paris, il est enjoint aux Sergens, qui feront exploit ou signification en

retrait, jusqu'à contestation, de mettre tant en leurs Originaux que Copie, les noms & qualités & demeure des témoins, faire signer ceux qui sçauront signer, sinon le déclarer, à peine de tous dépens, dommages & intérêts: un pareil Arrêt en l'audience du 1 Août 1605.

7. Quand un parent lignager du Vendeur a intenté l'action en retrait, & qu'il en a été débouté par le défaut de quelques formalités essentielles & nécessaires, soit dans l'exploit d'ajournement en retrait ou dans l'exécution du retrait, après la Sentence adjudicative du retrait, les autres parens & lignagers du Vendeur sont reçus à intenter les mêmes actions, pourvû qu'ils soient encore dedans l'an & jour; si-non ils n'y sont plus recevables.

8. Si deux lignagers avoient intentés l'action en retrait, & que le dernier en date de l'exploit eût discontinué ses poursuites, voyant qu'il n'y pouvoit rien prétendre pour avoir été prévenu par un plus diligent; il pourroit poursuivre son action au cas que le premier fût débouté du retrait, pour défaut ou obmission de quelques formalités essentielles; quoique l'an du retrait fût passé; pourvû que l'instance du dernier n'eût été discontinuée pendant plus de trois ans; parce que l'action du second lignager n'est pas éteinte en ce qu'il a été prévenu par un plus diligent; au contraire si le premier a été débouté du retrait, c'est comme si en effet l'action n'avoit jamais été intentée à son égard; ainsi l'action du second subsiste. Ce qui est si vrai que les deux actions peuvent être poursuivies en même temps contre l'acquéreur. Mais si l'action du premier duroit plus de trois ans, & que celle du second eût été discontinuée aussi pendant plus de trois

ans ; en ce cas, il y auroit prescription d'instance, & ce second ne seroit plus recevable à poursuivre son action, laquelle seroit périe, à moins qu'il ne justifiât de la fraude & collusion entre le premier Retrayant & l'acquéreur. C'est pourquoi il seroit à propos en ce cas, de faire toujours quelques poursuites contre l'acquéreur pour empêcher la prescription d'instance.

ARTICLE 141.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Lignager comment préféré aux autres.

LE Parent & Lignager qui premier fait ajourner en retrait, doit être préféré à tous autres, posé qu'ils soient plus prochains parens du Vendeur, encore que le Retrayant ne soit descendu de celui duquel vient l'héritage.

Explication sur l'Article 141 de la Coutume.

1. Cet Article ne regle pas le retrait à l'instar des successions ; puisqu'il suffit d'être Parent & Lignager du Vendeur pour user du retrait, quoiqu'il y ait d'autres Parens & Lignagers du Vendeur plus proches en degré ; & que celui qui a prévenu en la demande en retrait, est préféré à tous les autres. La raison est, que le retrait ayant

été introduit pour conserver l'héritage dans la famille, & non en faveur des présomptifs Héritiers de ceux qui aliénent les héritages qui leur sont propres de ligne, & l'héritage étant aussi bien conservé dans la famille, quand il est retiré par un Parent lignager en degré très-éloigné, il doit être reçu au retrait, & préféré à tous ceux qui n'intentent leur action en retrait qu'après lui. Ce qui a été jugé par Arrêt du 13 Mars 1581.

2. Mais si les deux Lignagers concourent en même jour & heure d'ajournement en retrait d'offres & de consignation, c'est le plus proche en degré lignager qui l'emporte sur l'autre. Ainsi jugé en faveur d'un nommé Dumont, par Arrêt du 5 Juin 1565.

ARTICLE 142.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Les Héritiers du Vendeur étant en ligne peuvent retraire.

LES Héritiers du Vendeur, après son trépas, peuvent retraire l'héritage propre par lui vendu, pourvû qu'ils soient du côté & ligne.

Explication sur cet Article 142 de la Coutume.

1. Les Héritiers, tant Collatéraux, que les Héritiers en ligne directe, peuvent retraire l'hérita-

ge vendu par celui dont ils sont héritiers. La raison est, que l'Héritiér ne vient pas au retrait comme un héritier, ni comme un droit transmis en sa personnes par le défunt, mais de son Chef par le droit du sang & de la famille, & par le bénéfice que la Coutume accorde à tous ceux qui sont de la famille du côté où l'héritage est avenu au Vendeur; car puisque les Parens du Vendeur, qui ne sont pas ses héritiers, sont reçus au retrait, il n'y auroit pas de raison d'en exclure ceux qui se trouvent ses héritiers, étant tous également capables de produire l'effet pour lequel le retrait a été introduit; qui est, de remettre l'héritage dans la famille: cela se doit entendre quand ils y viennent dedans l'an & jour, suivant la Coutume.

2. Quoiqu'il soit dit par cet Article 142 de la Coutume: *les Héritiers du Vendeur, après son trépas, peuvent retraire:* Il ne s'ensuit pas que les Héritiers du Vendeur ne puissent pas retraire l'héritage propre, par lui vendu, qu'après sa mort: car ils le peuvent faire de son vivant; sinon, ils courroient risque de ne pas retraire, si le Vendeur vivoit plus d'un an après avoir vendu, & ils auroient moins de privilége que les Parens lignagers de degré plus éloigné. Ce qui n'est pas.



ARTICLE 143.

DE LA COUTUME DE PARIS.

L'héritage pris en échange d'un Propre, tombe en retrait, s'il n'est vendu.

QUAND aucun a échangé son propre héritage à l'encontre d'un autre héritage, ledit héritage est propre de celui qu'il a eu par échange ; & s'il le vend, il chet en retrait.

Explication sur cet Article 143 de la Coutume.

1. La chose qu'on prend à titre d'échange, est de la nature & qualité de celle qu'on a baillé par une subrogation qui se fait de plein droit.

2. Ainsi l'héritage échangé contre un propre, est sujet à Douaire, sans stipulation de subrogation, comme il a été jugé par Arrêt du 7 Juillet 1692.

3. C'est pour cette raison, qu'en cas que par un partage fait entre plusieurs enfans, il ait été baillé à l'un d'eux quelque héritage maternel pour la part qui lui appartenoit dans les héritages paternels, comme il se trouve souvent, pour faciliter les partages, & pour ne point diviser les héritages qui ne se pourroient pas facilement partager, l'héritage venu de la mere sera réputé paternel en vertu de la subrogation ; desorte que les Parens du côté paternel y succéderont, & s'il est vendu, ils

seront reçus au retrait : comme il a été jugé par Arrêt du 30 Mars 1596 entre Eustache de S. Yon, & les nommés Danet.

ARTICLE 144.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Retrait n'a lieu en meuble.

CHOSES mobiliaires ne chéent en retrait.

Explication sur cet Article 144 de la Coutume de Paris.

1. La décision de cet Article est fondé sur ce que les meubles n'ont point de fond d'assiette ni de lieu certain, & ne sont affectés à aucune ligne, quelques précieux qu'ils soient, étant sujets à être transportés d'un lieu à un autre.

2. Cependant il y a quelque distinction à faire des meubles qui sont venus comme accessoires des héritages propres vendus, lesquels meubles il n'est pas en la disposition du Retrayant d'abandonner & de ne vouloir prendre que l'héritage, s'ils ont été vendus ensemble & confondus dans le prix de la vente : comme si c'est une Maison de Campagne qui ait été vendue avec les meubles dont elle étoit garnie, & tous les utensiles nécessaires pour l'héritage, l'acquéreur pourroit souffrir une perte considérable si on lui retiroit la Maison & la Terre, &

ſi on lui laiſſoit les meubles & les utenſiles qu'il auroit achetés conjointement, dont il pourroit n'avoir pas beſoin, s'ils étoient ſéparés de l'héritage.

3. Mais ſi la vente avoit été faite d'une terre, conjointement avec des meubles qui ne ſeroient pas dans la maiſon, & qui ne ſeroient pas deſtinés pour la meubler; le Retrayant ne ſeroit pas tenu de les prendre, & il pourroit demander que ventillation & eſtimation fût faite de l'héritage, & des meubles ſéparément, pour retirer l'héritage & laiſſer les meubles à l'acquéreur.

4. Le retrait lignager n'a pas lieu en la vente de la coupe des arbres & bois de haute futaye. Ainſi jugé par Arrêt du 22 Avril 1683. Car quoique les arbres & bois de haute futaye pendans encore par la racine faſſent partie du fond de l'héritage; néanmoins dès-lors que le Propriétaire les a vendu en intention d'être coupés & abattus par le Marchand qui les a achetés, ils ſont réputés meubles, ſuivant ce qui a été expliqué ſur l'Article 92 de la Coutume.

ARTICLE 145.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Si le Retrait a lieu en échange, & comment.

EN échange, s'il y a ſoulte excédante la valeur de la moitié, l'héritage eſt ſujet à Retrait pour portion de la ſoul-

te : mais si la soulte est moindre que ladite moitié, n'y a lieu au Retrait.

Explication sur cet Article 143 de la Coutume.

1 Pour éclaircir cet Article qui contient deux différens cas, il faut entendre au premier, que si un héritage propre a été donné en échange pour un autre héritage qui vaille moins que la moitié de l'autre, & qu'il ait été donné pour soulte de l'échange une somme de deniers qui excede plus que la moitié de la valeur dudit héritage propre ; cet héritage propre chet en retrait, en rendant par le Retrayant la somme de la soulte & la valeur en deniers de l'héritage moindre, suivant l'estimation qui en sera faite par des Experts, comme aussi les frais & loyaux coûts.

2. Par exemple une personne a donné un héritage propre de la valeur de vingt mille livres en échange pour un autre héritage de la valeur de neuf mille livres, avec une somme de onze mille livres de soulte ; l'héritage propre de vingt mille livres chet en retrait, en donnant par le Retrayant la somme de onze mille livres, & la valeur en deniers de l'héritage de neuf mille livres, suivant l'estimation qui en sera faite par des Experts ; après quoi il sera encore tenu des frais & loyaux coûts.

3. Au second cas, si un héritage propre avoit été échangé contre un autre héritage, dont la valeur excédât plus que la moitié de l'héritage propre, avec une somme de deniers moindre que la moitié de la valeur de l'héritage propre, pour soulte de l'échange de cette maniere, ledit héritage propre échangé ne cheroit pas en Retrait.

4. A plus forte raison, si un héritage propre, de moindre valeur, avoit été changé avec soulte contre un autre héritage de plus grande valeur, le moindre héritage ne chet pas en retrait.

ARTICLE 146.

DE LA COUTUME DE PARIS.

On ne peut réparer, augmenter ou empirer, l'héritage pendant l'an & jour.

DURANT l'an & jour du retrait, l'Acheteur ne peut faire aucuns Bâtimens ne réparations s'ils ne sont nécessaires : pareillement on ne peut empirer l'héritage ; & s'il le fait, est tenu de le rétablir.

Explication sur l'Article 146 de la Coutume.

1. Cet Article défend à l'Acquéreur de faire aucuns Bâtimens ni réparations pendant l'an & jour, s'ils ne sont nécessaires. La raison est, que pendant ce temps il n'est pas Propriétaire incommutable de l'héritage, lequel peut lui être ôté par un des Parens lignagers du Vendeur. Ainsi il doit laisser l'héritage pendant ce temps en l'état qu'il étoit lorsque la vente lui en a été faite, autrement il ne seroit pas difficile de détourner les Lignagers du retrait en faisant des Bâtimens qui

pourroient leur être inutiles, ou dont ils ne pourroient pas seulement faire le remboursement.

2. Mais comme il peut arriver que dans l'an & jour il y ait des réparations nécessaires à faire, sans lesquelles l'héritage pourroit souffrir quelque dommage : la Coutume, en cet Article, ajoute: *s'ils ne sont nécessaires* : donnant par ce moyen pouvoir à l'acquéreur de faire les réparations quand elles sont nécessaires; comme si une maison menaçoit ruine dans peu de temps, si on ne réparoit quelque mur, ou s'il falloit réparer la voûte d'une cave, ou la couverture de la maison. Cependant l'acquéreur ne doit pas les faire sans autorité du Juge, pour éviter les contestations qui pourroient lui être formées ensuite par un Parent lignager retrayant, qui soutiendroit que les réparations qu'il auroit fait n'étoient pas nécessaires : & pour faire les choses avec toute sûreté possible, il faut présenter Requête au Juge, tendante à ce qu'il soit ordonné que les lieux seront vus & visités par Experts nommés d'office par le Juge, pour, suivant leur Rapport, les réparations qu'ils auront déclarés être à faire, être faites par l'acquéreur. En conséquence de la Sentence rendue sur le Rapport des Experts, l'acquéreur doit faire les marchés pardevant Notaires, & tirer les quittances des ouvriers & de ceux qui auront fournis des matériaux pour son compte aussi pardevant Notaires, afin que le Lignager, auquel par après seroit adjugé le retrait, n'en puisse rien rabbattre.

3. Les impenses utiles, que l'on appelle autrement améliorations, faites pendant l'an & jour par l'acquéreur, ne se peuvent répéter, suivant l'intention de cet Article de la Coutume; disant que l'acheteur ne peut faire aucuns Bâtimens ni répa-

rations s'ils ne sont nécessaires : elle exclut infailliblement toutes les impenses qui ne sont pas nécessaires pour la conservation de l'héritage, telles que sont celles que l'on nomme utiles, ou améliorations ; desorte que l'acquéreur n'en pourroit pas demander le remboursement.

4. La raison est, qu'il y a bien de la différence entre les impenses nécessaires & les utiles ; en ce que les nécessaires sont celles sans lesquelles la chose seroit périe ou auroit souffert un dommage considérable, dont l'acquéreur seroit tenu, étant obligé de rendre au Retrayant la chose dans le même état qu'elle étoit au temps de l'acquisition, ne pouvant pas ignorer qu'il n'en étoit pas le Propriétaire incommutable ; mais qu'il en pouvoit être évincé par les parens lignagers du Vendeur en vertu du Bénéfice de la Loi du retrait accordé aux Lignagers de la famille d'où lui est venu l'héritage : ce qui se doit entendre pour les entretiens ordinaires, & non pour les grosses réparations.

5. Au contraire les impenses utiles ne sont que pour augmenter le prix & la valeur de la chose ; ce qui n'est pas permis de faire dans un bien qu'on sçait pouvoir être retiré dans peu de temps.

6. Il est permis à l'acquéreur de faire démolir les impenses utiles qu'il auroit fait faire, & d'en retirer les matériaux à son profit, pourvû que cela ne causât aucune dégradation à la chose acquise, & qu'il la rendît au même état qu'elle étoit au temps de la vente.

7. Il faut néanmoins observer que quelquefois les impenses utiles sont réputées nécessaires quand elles sont modérées, & qu'elles apportent une utilité & un avantage considérable à la chose, & que

l'acquéreur a fait ce que tout autre auroit fait; comme si on avoit fait un jambage à un Bâtiment ancien & caduc pour l'assurer & le fortifier, quoiqu'il ne menace pas encore de ruine ; ou si on avoit fait bâtir un pignon plus solide pour l'entretenir en état, il seroit injuste au Retrayant d'en refuser le remboursement. Et on remarque un Arrêt du 14 Janvier 1570 par lequel il a été jugé, que les frais faits pour avoir fait bâtir une cave seroient mis entre les impenses nécessaires & loyaux coûts, & le Retrayant condamné à les rembourser.

8. Comme l'an & jour accordé pour le retrait ne commence à courir que du jour de l'ensaisinement ou inféodation, & aussi à présent de l'insinuation ; si l'Acquéreur a été plusieurs années jusqu'au dessous de trente ans à prendre l'ensaisinement ou inféodation, ou l'insinuation ; toutes les impenses simplement utiles ou améliorations qu'il auroit fait faire, ne lui seroient point allouées ni remboursées.

9. Puisque l'acquéreur est tenu de rendre l'héritage au Retrayant quand il en est évincé, dans le même état qu'il étoit lors de la vente, & qu'il n'y peut faire des augmentations ou améliorations, mais seulement des réparations lorsqu'elles sont nécessaires ; il s'ensuit qu'il ne peut pas aussi l'empirer ni le détériorer, ainsi qu'il est dit à la fin de cet Article ; autrement il seroit tenu des dommages & intérêts du Retrayant : car pendant l'an & jour l'acquéreur n'est considéré que comme un possesseur qui peut être évincé à tous momens ; ce qu'il ne doit pas ignorer.

10. Il faut observer que la détérioration arrivé

en l'héritage en deux manieres ; l'une, lorſque l'acquéreur fait ce qu'il ne doit pas faire ; comme en pêchant les Etangs avant le temps, ou abbatant les arbres de haute futaye, ou abbatant des Edifices ou autres choſes ſemblables. L'autre maniere de détérioration eſt, quand l'acquereur ne fait pas ce qu'il devroit faire, en ne cultivant pas l'héritage. Il y a une grande différence entre ces deux ſortes de détériorations.

11. Dans la premiere : l'acquéreur eſt obligé de rétablir s'il ſe peut l'héritage en l'état qu'il étoit au temps que la vente lui en a été faite ; & s'il ne ſe peut, en cas d'éviction, de dédommager le Retrayant ſuivant la priſée & eſtimation faite par Experts. Ainſi jugé par Arrêt du 9 Décembre 1570 par lequel l'acquéreur a été condamné de payer au Retrayant le prix des bois de haute futaye qu'il avoit fait abattre, avec dépens, dommages & intérêts.

12. Mais au ſecond cas : le Retrayant ne peut prétendre aucun dédommagement contre l'acquéreur, de la détérioration arrivée, pour avoir négligé de cultiver ni enſemencer les terres, ou d'avoir laiſſé les vignes en friche, ou de n'avoir pas entretenu ou fait faire les réparations des Edifices tombant en ruine pendant l'an & jour ; encore moins pendant l'action du retrait.

13. La raiſon eſt, que pendant l'an & jour l'acquéreur eſt Propriétaire & Seigneur de la choſe à juſte titre par une cauſe tranſlative de propriété. Or puiſque chacun peut faire de ſes biens à ſa volonté, on ne peut pas lui imputer la faute qui ſeroit arrivée par ſa négligence, perſonne n'étant tenu en ſes propres affaires ; outre que le

Retrayant doit s'imputer de n'avoir pas intenté plutôt l'action du retrait pour empêcher par lui-même les détériorations qui pouvoient arriver par la négligence de l'acquéreur ; & partant si l'acheteur n'a pas fait labourer ni cultiver les terres, ni fait les entretiens de l'héritage, il ne sera pas tenu de dédommagement.

14. L'acquéreur ne doit pas affermer l'héritage pendant l'an & jour ; & au cas qu'il l'ait affermé, le Retrayant n'est pas tenu de suivre le Bail & en peut évincer le Fermier ; & l'acheteur seroit tenu des dommages & intérêts envers le Fermier. Ainsi jugé par Arrêt du 22 Février 1608.

15. L'Acquéreur ne peut pas aussi hypotéquer l'héritage pendant l'an & jour ; parce qu'il en peut être évincé, & le Retrayant en seroit totalement déchargé ; l'acquisition de l'acheteur étant résolue par le retrait exécuté, ensorte qu'il semble qu'elle n'ait jamais été faite.

ARTICLE 147.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Retrait n'a lieu en Vente d'usufruit.

SI aucun vend l'usufruit de son propre héritage à personne étrangere, ledit usufruit ne chet en Retrait.

Expli-

Explication ſur cet Article 147 de la Coutume.

1. Quoique l'uſufruit ſoit réputé en pluſieurs cas faire partie de la propriété ; néanmoins il ne tombe point en retrait. La raiſon eſt, qu'encore que l'uſufruit d'un fond ſoit vendu, le fond ne l'eſt pas, & il demeure toujours en ſon entier en la perſonne du Vendeur, & ne ſort pas de la famille, n'y ayant que la jouiſſance qui ſoit transférée à l'uſufruitier pour finir après ſa mort, ou après un certain temps, ſuivant la convention faite entre les Parties ; & ſi le Propriétaire du fond propre vendoit l'uſufruit à quelqu'un, & la propriété à un autre, il n'y auroit que la propriété qui ſeroit ſujette à retrait & non l'uſufruit.

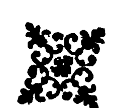
2. Mais ſi l'uſufruit étoit vendu à une perſonne & que la propriété lui fût auſſi vendue, les deux Ventes faites à une même perſonne réuniroient les deux cas, & le retrait de la propriété comprendroit auſſi celui de l'uſufruit.

3. On pourroit dire la même choſe ſi l'uſufruit avoit été vendu à une perſonne & la propriété à une autre perſonne ; & que peu de temps après cette ſeconde perſonne revendit la propriété à celui qui auroit l'uſufruit : le retrait de la propriété comprendroit auſſi celui de l'uſufruit, parce qu'autrement ce ſeroit un moyen de fruſtrer les lignagers de pouvoir retraire en vendant l'uſufruit, & enſuite la propriété, dont le retrait de la ſimple propriété ne leur rendroit aucun profit, & leur ſeroit onéreux. Enſorte que l'on doit conſidérer la vente de l'uſufruit, & la vente de la propriété faites en des temps peu éloignés & réunis en une

même personne, comme une seule vente sujette à retrait.

4. Il faut distinguer, si l'usufruitier possede l'usufruit à titre de donation, de legs, de douaire ou autre titre, qui ne donne point d'ouverture au retrait, ou si c'est à titre de vente. Au premier cas, l'usufruit ne se confond point avec la propriété, à l'effet de causer l'éviction par retrait lignager de l'usufruit avec la vente; parce qu'il ne peut y avoir soupçon de fraude, si celui qui a engagé l'usufruit n'est pas le même qui ait vendu la propriété, quoique l'un & l'autre le fasse en des temps peu éloignés l'un de l'autre.

5. Il faut entendre au second cas, que si l'acquéreur de l'usufruit avoit payé au Vendeur une somme en conséquence de cette vente, & qu'il lui eût payé une autre somme pour l'acquisition de la propriété; le Retrayant seroit tenu de lui rembourser le total des deux sommes, & ensemble les frais & loyaux coûts des deux ventes; & que s'il n'y avoit lieu au retrait que pour la vente de la propriété, le Retrayant ne seroit tenu de rembourser que le prix de cette vente, & les frais & loyaux coûts en conséquence.



ARTICLE 148.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Cet Article est de soi Sommaire.

LOGES, Boutiques, Etaux, Places publiques, achetées du Roi & venant à Succession, sont sujets à Retrait.

Explication sur l'Article 148 de la Coutume de Paris.

Cet Article & le suivant contiennent une espece de retrait en usufruit, lorsque le fond des immeubles qui y sont énoncés est aliéné par le Roi à longues années par engagement, sous la faculté de Rachat expresse ou tacite; tellement que venant par succession de celui qui les a achetés du Roi à ses héritiers, ils font souche & deviennent propres en la personne desdits héritiers, & partant sujets au retrait lignager, si l'héritier les revend à un Etranger; sauf l'éviction, au cas que le Roi usât de la faculté de Rachat, comme il a été jugé par Arrêt donné en la premiere Chambre des Enquêtes, le 21 Janvier 1695.



ARTICLE 149.

DE LA COUTUME DE PARIS.

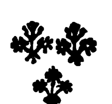
Baux à longues années, sont sujets à Retrait.

BAUX à quatre-vingt dix-neuf ans, ou longues années, sont sujets à Retrait.

Explication sur cet Article 149 de la Coutume.

1. Cet Article décide que les Baux à quatre-vingt-dix-neuf ans, que l'on nomme Baux amphytéotiques, ou Baux à longues années, sont sujets à retrait.

2. La raison est, que les Baux équipolens à vendition, produisent une translation de propriété en la personne des Preneurs; delà vient que les Preneurs sont obligés aux Charges réelles & redevances annuelles ausquelles les héritages sont *sujets*, quoiqu'il n'en soit pas fait mention; & aux grosses réparations, comme étant vrais Propriétaires; de sorte que le retrait lignager a lieu en Bail amphytéotique, ou à longues années.



ARTICLE 150.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Retrait a lieu en Décret de Propre.

PROPRE héritage, vendu par Décret en Jugement par criées & ſubhaſtations, chet en Retrait.

Explication ſur cet Article 150 de la Coutume.

1. Par çet Article le retrait lignager a lieu au cas de la vente néceſſaire, contrainte & ſaiſie-réelle des Propres; ce qui ſe fait par décret forcé; & ce pour conſerver les héritages dans les familles.

2. Mais s'il y avoit des héritages ſitués en différentes Coutumes, dont l'une admet le retrait, & l'autre ne l'admet pas, dans les Adjudications par Décret forcé; & que les héritages fuſſent vendus par un même Décret forcé & en une même Adjudication; il n'y auroit que les héritages ſitués en Coutume où le retrait a lieu, qui ſe pourroient retraire; & les héritages ſitués en Coutume qui n'admet pas le retrait, ne le pourroient pas être: alors il y auroit ventillation faite du prix des héritages ſéparément, ſi mieux n'aimoit l'adjudicataire ſe départir du prix de l'adjudication. Ainſi jugé en la ſeconde Chambre des Enquêtes par Arrêt du 3 Juin 1589.

ARTICLE 151.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Retrait a lieu en Décret adjugé sur un Curateur aux Biens vacans, ou sur un héritier par Bénéfice d'Inventaire.

UN héritage propre adjugé par Décret sur un Curateur aux Biens vacans, ou sur l'Héritier par Bénéfice d'Inventaire, est sujet à Retrait.

Explication sur l'Article 151 de la Coutume.

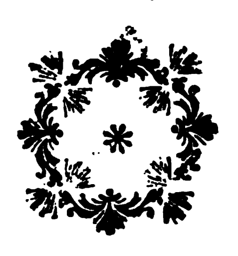
1. Quand un héritage propre est adjugé par Décret sur le Curateur aux biens vacans, ou à une Succession vacante; c'est-à-dire, lorsque les Créanciers d'un Défunt font créer un Curateur, sur lequel les Biens de la Succession sont vendus & décretés; en ce cas, si un héritage qui étoit propre au Défunt est vendu, il y a lieu au retrait.

2. La raison est, que le Curateur créé à la Succession vacante, représente la personne du Défunt; de sorte que c'est comme si l'héritage propre étoit vendu sur le Défunt, auquel cas le retrait auroit lieu.

3. Ainsi, si l'héritage vendu & adjugé sur le Curateur aux Biens vacans, étoit acquêt au Défunt, il n'y auroit poit d'ouverture au retrait.

4. Suivant ce même Article, le retrait a aussi lieu quand un héritage est vendu & adjugé par un Décret sur un Héritier par Bénéfice d'Inventaire. La raison est, que l'Héritier par Bénéfice d'Inventaire est véritablement Héritier, & représente la personne du Défunt, quoiqu'il ne soit pas tenu de payer les dettes du Défunt au-delà des biens contenus audit Inventaire. D'où il s'ensuit premierement, que l'héritage propre du Défunt adjugé sur l'Héritier par Bénéfice d'Inventaire est sujet à retrait.

5. Mais même, que l'héritage d'acquêt au Défunt, vendu & adjugé sur l'Héritier par Bénéfice d'Inventaire, est sujet à retrait, non pas par ledit Héritier, mais par un autre parent lignager. La raison est, que l'héritage qui étoit acquêt en la personne du Défunt devient propre naissant en celle de son Héritier; ce qui n'arrive pas en la personne d'un Curateur aux Biens vacans, ou à la Succession vacante; lequel représente bien la personne du Défunt, mais il ne constitue pas un degré de Succession pour faire un propre de ce qui étoit acquêt au Défunt.



ARTICLE 152.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Héritages d'acquêts adjugé sur un Curateur créé aux biens vacans, n'est sujet à Retrait.

MAIS l'héritage d'acquêt au Défunt, adjugé sur le Curateur aux biens dudit Défunt, n'est sujet à Retrait.

Explication sur cet Article 152 de la Coutume.

1. L'Article précédent dit : que l'héritage propre au défunt adjugé sur le Curateur aux biens vacans, est sujet au retrait. Et le présent Article dit : que l'héritage que le défunt a acquis, étant adjugé sur le Curateur aux biens vacans, n'est pas sujet au retrait ; par la raison que ce Curateur représente la personne du Défunt & ne fait pas degré de Succession.

2. Il n'en seroit pas de même à l'égard de l'héritage d'acquêt du Défunt adjugé sur son héritier par Bénéfice d'Inventaire, auquel cas ledit héritage seroit sujet à retrait ; parce que l'héritage deviendroit propre naissant en la personne de l'héritier par Bénéfice d'Inventaire, comme il a été expliqué sur l'Article précédent.

ARTICLE 153.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Le Retrait n'a lieu ſur le Curateur à la choſe abandonnée.

L'HERITAGE adjugé ſur un Curateur à la choſe abandonnée, n'eſt ſujet à Retrait.

Explication ſur cet Article 153 de la Coutume.

1. Il y a de la différence entre les biens vacans, & la choſe abandonnée, en ce que les biens vacans le ſont; parce que les Propriétaires ou héritiers du défunt Propriétaire renoncent à la propriété de la choſe pour ne pas ſe charger de payer les dettes; & la choſe abandonnée eſt, que celui qui l'abandonne trouve que l'héritage n'eſt pas ſuffiſant pour payer les cens & rentes foncieres, les charges réelles ou autres hypothéques, dont il étoit chargé lorſqu'il eſt venu à ſa poſſeſſion; & l'ayant abandonné en jugement, la choſe eſt en ſa perſonne comme s'il ne l'avoit jamais eu; & ſes lignagers qui n'y ont pas plus de droit que lui, ne la peuvent retraire, l'héritage étant préſumé être retourné dans ſon premier lignage, auſquels ſont dûes les rentes & hypothéques foncieres.

2. De même, quand l'héritage eſt délaiſſé &

abandonné par l'acquéreur ou son héritier, pour les dettes du vendeur, & qu'il est ensuite adjugé sur le Curateur créé à la chose abandonnée; ce Curateur ne représente pas celui qui fait l'abandonnement, & on ne peut pas dire qu'il soit vendu sur lui; car dès-lors que l'acheteur abandonne l'héritage, qu'il a acquis; cet héritage cesse d'être au nombre de ses biens.

ARTICLE 154.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Retrait a lieu en licitation de portion d'héritage indivis.

PORTION d'héritage vendue par licitation qui ne se peut bailler par divis, est sujet à Retrait.

Explication sur cet Article 154 de la Coutume de Paris.

1. Le sens de cet Article est: que si un héritage appartient à deux ou à plusieurs héritiers de diverses lignes ou à plusieurs Copropriétaires, à l'un desquels il est propre, & aux autres d'acquêt; & que cet héritage ne pouvant être partagé est vendu par licitation à un des Cohéritiers Copropriétaires, ou à un Etranger; les parens lignagers de celui à qui une portion étoit propre, peuvent user du retrait

sur cette portion, suivant ce qui est décidé sur cet Article.

2. Par Arrêt du 27 Avril 1567 une maison qui ne se pouvoit pas partager, ayant été vendue par licitation, un Parent lignager en ayant retrait une portion qui étoit propre, il fut ordonné que le Lignager seroit tenu de retirer le tout, suivant l'offre à lui faite par l'adjudicataire par licitation.

3, Par un autre Arrêt rendu en la Grand'Chambre le 3 Mars 1650, M. le Premier Président Molé séant, la Cour jugea, conformément aux conclusions de M. l'Avocat Général Talon, qu'en licitation faite entre Copropriétaires & Cohéritiers, bien que de diverses lignes, l'action en retrait n'a point de lieu, quand l'un des Co-propriétaires & Co-héritiers se rend adjudicataire du total.

ARTICLE 155.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Retrait du demi-denier après le décès de l'un des Conjoints.

QUAND aucun héritage propre est acquis durant & constant le mariage de deux Conjoints, dont l'un d'iceux est Parent lignager dudit Vendeur, du côté dont ledit héritage appartenoit audit Vendeur, tel héritage ainsi vendu ne gît en retrait durant & constant ledit mariage; mais après le trépas de l'un desdits

Conjoints, la moitié dudit héritage gît en retrait à l'encontre de celui qui n'est Lignager, ou de ses Hoires, s'ils ne sont Lignagers dudit Vendeur, du côté & ligne dont ledit héritage appartenoit à icelui Vendeur, dedans l'an & jour du trépas du premier mourant desdits Conjoints, supposé qu'il y eût saisine ou inféodation prinse durant icelui mariage, & rendant & payant par le Retrayant la moitié du sort principal, frais & loyaux coûts.

Explication sur cet Article 155 de la Coutume.

1. Suivant cet Article, le demi-denier est; quand deux Conjoints par mariage achetent un héritage, dont l'un d'eux est Parent lignager du Vendeur du côté & ligne duquel l'héritage est propre au Vendeur, & qu'après la dissolution du mariage par le décès de l'un des deux, l'héritage est partagé comme acquêt de la Communauté. Supposé qu'il n'y ait point d'enfans d'icelui mariage, la moitié de l'héritage est sujet au retrait contre le survivant qui n'est point parent lignager du Vendeur, ou contre les Héritiers du prédécédé qui n'étoit point parent lignager, dedans l'an & jour du décès du premier mourant des Conjoints, pourvû que l'héritage ait été inféodé ou ensaisiné, ou publié, ou insinué en Jugement au plus prochain Siége Royal pendant la Communauté, en rendant & payant la moitié du sort principal, frais & loyaux coûts.

2. L'an & jour ne court du jour du décès, qu'en cas qu'il y ait ensaisinement ou inféodation, ou insinuation prise pendant le mariage; & si c'est depuis le décès, l'an & jour ne commence à courir que du jour d'icelle, autrement cette action dureroit trente ans.

3. Il faut observer que dans les loyaux coûts vient la moitié des améliorations, en quoi ce retrait est différent du retrait commun, où les seules impenses nécessaires se répetent. La raison est, qu'au cas du retrait commun, l'acquéreur n'a qu'un an à attendre, pendant lequel il ne peut faire aucunes impenses qui ne soient point nécessaires; mais quand un héritage est acquis pendant le mariage du côté & ligne de l'un des Conjoints, ce seroit une grande incommodité si les Conjoints ne pouvoient faire aucunes impenses utiles dans l'héritage pendant le mariage qui pourroit durer vingt, trente, quarante ans & plus, depuis l'acquisition. A l'égard des impenses faites seulement par volupté, il y a lieu de dire qu'il n'en peut pas demander le remboursement; mais il peut seulement les emporter, pourvû que ce soit sans détériorer ni empirer la chose.

4. Il y a six choses à remarquer au retrait de demi-denier, qu'il faut garder. La premiere entre Conjoints, que le mot *acquis* y soit exprimé, & non le mot *retiré*; car si la chose étoit retirée par l'un des Conjoints, par retrait, elle seroit seulement propre aux héritiers des propres du Retrayant. La seconde, que l'un des Conjoints seul soit lignager du Vendeur; car si tous deux étoient lignagers, il n'y auroit pas lieu au retrait de demi-denier. La troisieme, que le retrait est sursis pendant le mariage. La quatrieme, que la moitié soit retirée. La cinquieme,

dedans l'an & jour du prédécès de l'un des Conjoints. La sixieme, que le Retrayant rembourse la moitié du prix & des frais, & des loyaux coûts.

ARTICLE 156.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Retrait de demi-denier n'a lieu quand il y a des enfans en ligne.

QUAND celui qui n'est en ligne a des enfans qui sont en ligne, retrait n'a lieu.

Explication sur cet Article 156 de la Coutume.

Quand deux Conjoints en mariage ont acquis un héritage propre du côté & ligne de l'un d'eux, & qu'il y a des enfans nés de leur mariage, il est constant que lesdits enfans sont lignagers du côté & ligne dont est venu l'héritage. Si celui des Conjoints qui n'est pas de la ligne décede le premier, il est sans doute que le retrait n'a aucun lieu. Mais si c'est celui qui est lignager qui décede le premier, les enfans lui succedent en ligne d'où est l'héritage: étant habiles à devenir héritiers du survivant de leur pere & de leur mere, ils lui conservent l'autre moitié de l'héritage; ainsi il n'y a point d'autres parens lignagers qui puissent exercer le retrait de demi-denier, conformément à deux Arrêts, l'un du 26 Mai 1542, vulgairement dit l'Arrêt des Gobelins, & l'autre dit des Esseles, du dernier Janvier 1544.

ARTICLE 157.

DE LA COUTUME DE PARIS.

En partage, comment retrait de demi-denier a lieu.

ET si par partage l'héritage sort hors la ligne, il est sujet à retrait pour moitié; pourvû toutefois que le Retrayant ait intenté son action, & sur icelle protesté dedans l'an du décès de celui des deux Conjoints qui lui est parent.

Explication sur cet Article 157 de la Coutume.

1. Quand des acquêts faits par les deux Conjoints, lesquels viennent du côté & ligne de l'un d'eux, il se fait partage entre le survivant & les héritiers du défunt lorsqu'il n'y a point d'enfans: si l'héritage sort hors la ligne, il y a lieu au retrait au profit des parens lignagers du côté de l'estoc & ligne d'où procede l'héritage, même après l'an & jour, pourvû toutefois que celui qui veut retraire ait intenté son action, & par icelle protesté dedans l'an du décès de celui des deux Conjoints qui lui étoit parent, qu'il poursuivra l'action en retrait, au cas que par le partage l'héritage écheoie au survivant non lignager.

2. C'est-à-dire, que quand l'héritage acquis pen-



tion du retrait pendaı
ſi l'héritage acquis v
proteſter de pourſuiv
ſera fait.

4. Il faut obſerver
les Conjoints pendan
des Conjoints du côté
vive, les Parens lign
tenter l'action du ret
teſter pendant l'an,
moitié ſorte de ligne
ſon partage qu'après l
conſerver tout l'hérita
mande en retrait pour
Hétitiers du défunt,
être préféré à ſon Lig
du retrait; ſinon l'an
reçu, & ſon Parent lig

ARTICLE 158.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Inhabile à succéder ne peut retraire.

QUI n'est habile à succéder, comme un Bâtard, ne peut venir à retrait lignager.

Explication sur cet Article 158 de la Coutume.

1. Cet Article est une regle générale ; sçavoir, que celui qui n'est habile à succéder ne peut venir au retrait ; ce qui ne s'entend pas de l'inhabilité à succéder au Vendeur, pour être plus éloigné en dégré de parenté que d'autres plus proches ; car il n'est pas nécessaire d'être le plus proche parent lignager du Vendeur pour venir au retrait, puisqu'il suffit d'être parent lignager en quelque degré que l'on soit, quoiqu'il y en ait d'autres plus proches.

2. Mais cette regle se doit entendre d'une inhabilité absolue & perpétuelle. Quoique la fille ayant renoncé à la succession de son pere par son Contrat de mariage, pour les avantages qu'elle en auroit reçus, ne puisse pas venir à sa succession après sa mort, néanmoins elle peut retraire les choses par lui vendues, sujettes à retrait, parce que la capacité de pouvoir retraire est fondée sur le droit du sang, qui ne peut être ôté.

3. De même, qu'encore que la sœur ne soit point habile à succéder dans les Fiefs avec ses freres, néanmoins elle les peut avoir par retrait quand ils sont vendus par son frere à un étranger: & par la même raison, celui qui est exhérédé peut venir au retrait pour les biens qui sont aliénés par ses pere & mere, non comme héritier, mais comme parent lignager.

3. Cet Article propose un exemple de ceux qui ont cette incapacité perpétuelle & absolue; sçavoir, les Bâtards, qui doit être étendu à tous les autres qui ont la même incapacité & inhabilité de venir au retrait, parce qu'ils sont incapables de succéder.

5. Il faut excepter les enfans légitimés par un subséquent mariage, lesquels ont le droit de succéder, & le pouvoir d'user du retrait, étant *ad instar* des enfans nés en loyal mariage. Le vice & le défaut de leur conception est effacé par le mariage subséquent de leur pere & mere, & la légitimation faite par ce moyen, communique aux enfans nés avant le mariage, tous les droits du sang, & les rend capables de tous effets civils & coutumiers.

6. Tous ceux qui sont morts civilement sont aussi incapables du retrait, comme sont les condamnés à mort par défaut & coutumace, les Bannis à perpétuité du Royaume, & les condamnés aux Galères perpétuelles; parce que par cette condamnation ils ont été rendus incapables de tous effets civils.

6. Les Religieux Profès ne sont point reçus au retrait, parce qu'ils ont renoncé aux biens temporels, & se sont rendus volontairement hors d'état de succéder. Les Etrangers ou Aubains, non naturalisés, ne peuvent point aussi user du retrait, comme ayant l'incapacité de succéder en France.

ARTICLE 159.

DE LA COUTUME DE PARIS.

Le Retrait lignager évince le féodal.

LE Fief venant de propre vendu par le Vassal, & retenu par puissance de Fief par le Seigneur Féodal, peut être retrait par l'un des Parens & Lignagers du Vendeur de l'estoc & ligne dont il est procédé, dans l'an & jour que ledit Fief a été retenu par puissance de Fief, & ladite retenue publiée en Jugement au plus prochain Siége Royal.

Explication sur cet Article 159 de la Coutume.

1. Il y a trois sortes de retrait; sçavoir, le conventionnel, le lignager & le féodal. Le temps du retrait conventionnel est celui qui est porté par le Contrat de vente, par lequel le Vendeur a stipulé qu'il lui seroit permis de racheter l'héritage dans un certain temps pour le même prix.

2. Le temps du retrait lignager est un an & un jour, à compter du jour de l'inféodation ou saisine prise par l'Acquéreur, ou de la publication en Jugement de la vente de l'héritage & de l'insinuation.

3. Le temps du retrait féodal eſt celui de quarante jours, à compter du jour de la notification de la vente & exhibition à lui faite du Contrat.

4. Mais comme il peut arriver que ces trois retraits ſoient exercés dans le même temps, & que le Vendeur, le Seigneur féodal & un Lignager concourent & pourſuivent en même temps les trois eſpeces de retrait, le retrait conventionnel eſt préféré aux deux autres, & ils ſont obligés de céder au Vendeur. Ainſi jugé par Arrêt de la ſeconde Chambre des Enquêtes, le 2 Mars 1585.

5. Pour ce qui eſt des deux autres eſpeces de retrait, cet Article de la Coutume donne la préférence au retrait lignager.

6. Il s'enſuit que le parent lignager du Vendeur peut retraire l'héritage propre ſur le Seigneur féodal auquel il auroit été vendu ; & l'an & jour commence à courir contre le Seigneur Acquéreur du jour qu'il a fait publier ſon acquiſition au plus prochain Siége Royal en Jugement, & qu'il l'a fait inſinuer.

7. Le retrait conventionnel ne ſe peut céder à un Etranger au préjudice du Lignager, enſorte que les Lignagers peuvent retraire ſur l'Acquéreur, & le Vendeur peut retraire ſur les Lignagers dans le temps preſcrit par le Contrat, & ſe ſervir du retrait conventionnel.

8. Au cas de retrait exercé par le Seigneur féodal, ſur l'Acquéreur d'un Fief propre au Vendeur, l'an & jour du retrait lignager ne coure pas du jour que l'acquiſition a été inféodée par l'Acquéreur ; mais du jour que le Seigneur a fait publier ſon action en retrait, ou retenue en Jugement au

plus prochain Siége Royal, & qu'il auroit fait insinuer. La raison est, que le retrait n'est pas exercé sur l'Acquéreur, mais sur le Seigneur; de sorte que quoique l'Acquéreur eût pris l'inféodation, néanmoins si le Seigneur n'avoit pas fait publier en Jugement sa retenue, les parens lignagers auroient trente ans contre lui pour exercer le retrait lignager, & l'an & jour ne commenceroit à courir que du jour qu'il l'auroit fait publier & insinuer.

Fin de la seconde & derniere Partie des Articles de la Coutume, qui concernent les Bâtimens.

TABLE DES MATIERES

Contenues dans cet Ouvrage.

La lettre N. *désigne les Notes de gros caractere, & la lettre* n. *celles de petit.*

A

D.

F

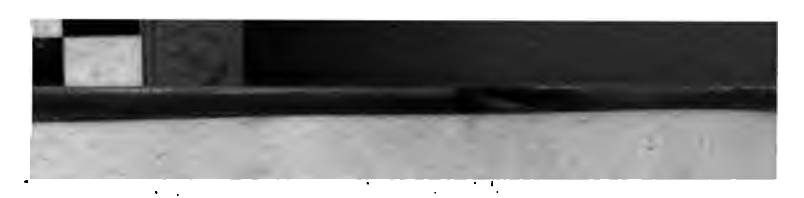


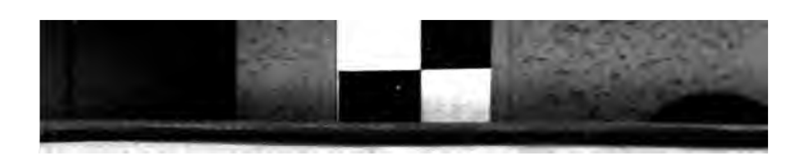




L















T

V



Fin de la Table des Matieres.

APPROBATION.

J'AI lû par ordre de Monseigneur le Vice-Chancelier le Livre intitulé, *Les Loix des Bâtimens, suivant la Coutume de Paris, & les nouvelles Additions contenant des Conférences des autres Coutumes, avec la Coutume de Paris.* Je n'y ai rien trouvé qui puisse en empêcher l'impression. A Paris, ce 25 Janvier 1767.

Sigoé, DE LIGNAC.

PRIVILÉGE DU ROI.

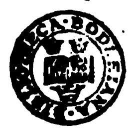
LOUIS, PAR LA GRACE DE DIEU, Roi de France & de Navarre : A nos amés & féaux Conseillers, les Gens tenans nos Cours de Parlement, Maîtres des Requêtes ordinaires de notre Hôtel, Grand-Conseil, Prévôt de Paris, Baillifs, Sénéchaux, leurs Lieutenants Civils, & autres nos Justiciers qu'il appartiendra ; Salut : Notre amé CHARLES-GUILLAUME LE CLERC, Libraire, Nous a fait exposer qu'il desireroit faire réimprimer & donner au public un Livre intitulé: *Les Loix des Bâtimens, par M. Desgodets, avec les Notes de M. Goupy* : s'il Nous plaisoit lui accorder nos Lettres de renouvellement de Privilége pour ce nécessaires. A CES CAUSES, voulant favorablement traiter l'Exposant, Nous lui avons permis & permettons par ces Présentes, de faire imprimer ledit Ouvrage autant de fois que bon lui semblera, & de le vendre, faire vendre & débiter par tout notre Royaume pendant le tems de six années consécutives, à compter du jour de la date des Présentes. Faisons défenses à tous Imprimeurs, Libraires, & autres personnes, de quelque qualité & condition qu'elles soient, d'en introduire d'impression étrangere dans aucun lieu de notre obéissance ; comme aussi d'imprimer ou faire réimprimer, vendre, faire vendre, débiter ni contrefaire ledit Ouvrage, ni d'en faire aucuns extraits sous quelque prétexte que ce puisse être, sans la permission expresse & par écrit dudit Exposant, ou de ceux qui auront droit de lui, à peine de confiscation des Exemplaires contrefaits, de trois mille livres d'amende contre chacun des

contrevenans, dont un tiers à Nous, un tiers à l'Hôtel-Dieu de Paris, & l'autre tiers audit Exposant, ou à celui qui aura droit de lui, & de tous depens, dommages & intérêts; à la charge que ces présentes seront enregistrées tout au long sur le Registre de la Communauté des Imprimeurs & Libraires de Paris dans trois mois de la date d'icelles; que l'impression dudit Ouvrage sera faite dans notre Royaume & non ailleurs, en bon papier & beaux caractéres, conformément aux Réglemens de la Librairie, & notamment à celui du dix Avril 1725; à peine de déchéance du présent Privilége; qu'avant de l'exposer en vente, le manuscrit qui aura servi de copie à l'impression dudit Ouvrage, sera remis dans le même état où l'Approbation y aura été donnée, ès-mains de notre très-cher & féal Chevalier, Chancelier de France, le Sieur DE LAMOIGNON, & qu'il en sera ensuite remis deux Exemplaires dans notre Bibliothéque publique, un dans celle de notre Château du Louvre, un dans celle notredit Sieur DE LAMOIGNON, & un dans celle de notre très-cher & féal Chevalier, Vice-Chancelier, & Garde des Sceaux de France, le Sieur DE MAUPEOU; le tout à peine de nullité des Présentes. Du contenu desquelles vous mandons, & enjoignons de faire jouir ledit Exposant, & ses ayans cause, pleinement & paisiblement sans souffrir qu'il leur soit fait aucun trouble ou empêchement. Voulons que la copie des Présentes, qui sera imprimée tout au long au commencement ou à la fin dudit Ouvrage, soit tenue pour duement signifiée & qu'aux copies collationnées par l'un de nos amés & féaux Conseillers, Secrétaires, foi soit ajoûtée comme à l'original. Commandons au premier notre Huissier ou Sergent sur ce requis de faire, pour l'exécution d'icelles, tous Actes requis & nécessaires, sans demander autre permission, & nonobstant clameur de Haro, Charte Normande, & Lettres à ce contraires. Car tel est notre plaisir. DONNÉ à Paris, le deuxième jour du mois de Janvier, l'an de grace mil sept cent soixante-sept, & de notre regne le cinquante-deuxiéme. Par le Roi en son Conseil.

LE BEGUE.

Registré sur le Registre XVII. de la Chambre Royale & Syndicale des Libraires & Imprimeurs de Paris, N°. 1207, fol. 171, *conformément au Réglement de* 1723. A Paris, ce 23 Mars 1767.


GANÉAU, Syndic.



[redacted]



